

Asianumero 10849/10.02.03/2021

Aluenumero 212220

## Malmiportti

### Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa Niittykumpu

Kortteli 15063 ja osa korttelia 15064 ja katualue

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenro 211200 Hyväksytty 14.6.2000

Aluenro 212200 Hyväksytty 26.3.1984

Aluenro 212207 Hyväksytty 3.9.1991

Aluenro 212210 Hyväksytty 16.8.1995

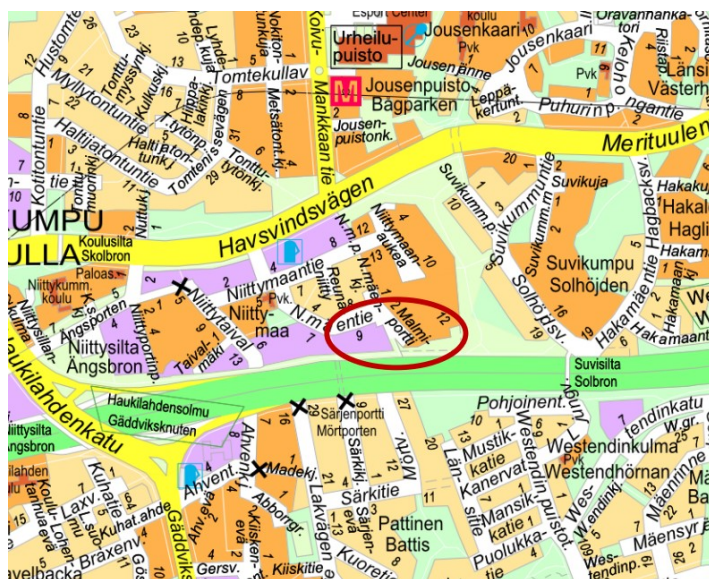
Aluenro 212215 Hyväksytty 10.1.2007

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7429.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa Länsiväylän pohjoispuolella Malmiportti-nimisen kadun molemmin puolin. Kaava-alueeseen kuuluu korttelin 15063 tonttinumero 1 ja korttelin 15064 tontti numero 2, näiden väliin jäävä Malmiportinpolku, jolla kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti, Malmiportin katualue sekä Niittymäenkujan eteläosa.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueiden maanomistajat, Fysioline Venture Oy ja Invalidiliitto ry, 1.10.2021 ja 12.10.2021 kirjatulla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.11.2021.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Aino Kuusimäki

Aapo Pihkala

Marno Hanttu

Puh. 0406365996

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

|        |                                                                     |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | Tiivistelmä .....                                                   | 6  |
| 1.1    | Alueen nykytila .....                                               | 6  |
| 1.2    | Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....                               | 8  |
| 1.3    | Suunnittelun vaiheet .....                                          | 8  |
| 2      | Lähtökohdat .....                                                   | 9  |
| 2.1    | Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....                    | 9  |
| 2.1.1  | Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....                   | 9  |
| 2.1.2  | Tehokas liikennejärjestelmä .....                                   | 10 |
| 2.1.3  | Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....                     | 10 |
| 2.1.4  | Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ..... | 10 |
| 2.1.5  | Uusiutumiskykyinen energiahuolto .....                              | 10 |
| 2.2    | Maakuntakaava .....                                                 | 10 |
| 2.3    | Yleiskaava .....                                                    | 11 |
| 2.4    | Asemakaava .....                                                    | 12 |
| 2.5    | Rakennusjärjestys .....                                             | 14 |
| 2.6    | Tonttijako .....                                                    | 15 |
| 2.7    | Rakennuskiellot .....                                               | 15 |
| 2.8    | Pohjakartta .....                                                   | 15 |
| 2.9    | Maanomistus .....                                                   | 15 |
| 2.10   | Maaperä .....                                                       | 15 |
| 2.11   | Muut suunnitelmat ja päätökset .....                                | 16 |
| 2.12   | Rakennettu ympäristö .....                                          | 16 |
| 2.12.1 | Yhdyskuntarakenne .....                                             | 16 |
| 2.12.2 | Maankäyttö ja kaupunkikuva .....                                    | 16 |
| 2.12.3 | Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....                        | 17 |
| 2.12.4 | Palvelut .....                                                      | 17 |
| 2.12.5 | Yhdyskuntatekninen huolto .....                                     | 17 |
| 2.12.6 | Eriyistoiminnat .....                                               | 18 |
| 2.13   | Liikenne .....                                                      | 18 |
| 2.13.1 | Ajoneuvoliikenne .....                                              | 18 |
| 2.13.2 | Jalankulku ja pyöräily .....                                        | 19 |
| 2.13.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....                               | 20 |
| 2.13.4 | Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....                            | 21 |
| 2.14   | Luonnonolosuhteet .....                                             | 21 |
| 2.15   | Suojelukohteet .....                                                | 21 |
| 2.16   | Ympäristön häiriötekijät .....                                      | 22 |
| 3      | Asemakaavan tavoitteet .....                                        | 23 |
| 3.1    | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....                           | 23 |
| 3.2    | Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle .....                       | 23 |
| 4      | Asemakaavan muutoksen kuvaus .....                                  | 24 |
| 4.1    | Yleisperustelut .....                                               | 24 |
| 4.2    | Mitoitus .....                                                      | 24 |
| 4.3    | Maankäyttö .....                                                    | 24 |

|       |                                                                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.1 | Korttelialueet.....                                                                                  | 24 |
| 4.3.2 | Virkistys- ja suojaviheralueet.....                                                                  | 27 |
| 4.3.3 | Muut alueet.....                                                                                     | 28 |
| 4.3.4 | Palvelut.....                                                                                        | 28 |
| 4.3.5 | Yhdyskuntatekninen huolto.....                                                                       | 28 |
| 4.4   | Liikenne.....                                                                                        | 28 |
| 4.4.1 | Ajoneuvoliikenne.....                                                                                | 28 |
| 4.4.2 | Jalankulku ja pyöräily.....                                                                          | 28 |
| 4.4.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....                                                                 | 29 |
| 4.4.4 | Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....                                                              | 31 |
| 4.4.5 | Esteettömyys.....                                                                                    | 31 |
| 4.5   | Maaperä ja rakennettavuus.....                                                                       | 31 |
| 4.6   | Luonnonympäristö.....                                                                                | 31 |
| 4.7   | Suojelukohteet.....                                                                                  | 32 |
| 4.8   | Ympäristön häiriötekijät.....                                                                        | 32 |
| 4.9   | Nimistö.....                                                                                         | 33 |
| 5     | Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....                                                                 | 33 |
| 5.1   | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....                                             | 33 |
| 5.2   | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....                                   | 34 |
| 5.3   | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....               | 35 |
| 5.4   | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen..... | 35 |
| 5.5   | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....           | 36 |
| 5.6   | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....                                    | 37 |
| 5.7   | Muut merkittävät vaikutukset.....                                                                    | 37 |
| 6     | Asemakaavan toteutus.....                                                                            | 37 |
| 6.1   | Rakentamisaikataulu.....                                                                             | 37 |
| 6.2   | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....                                                                | 38 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta.....                                                                            | 38 |
| 6.4   | Sopimukset.....                                                                                      | 38 |
| 7     | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....                                                           | 38 |
| 7.1   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....                            | 38 |
| 7.1.1 | Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....                                                        | 38 |
| 7.1.2 | Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....                                                               | 39 |
| 7.1.3 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....                               | 39 |
| 7.2   | Kaavan ehdotusvaihe.....                                                                             | 40 |
| 7.3   | Kaavan hyväksyminen.....                                                                             | 43 |
| 7.4   | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....                                                             | 43 |
| 7.5   | Käsittelyvaiheet.....                                                                                | 45 |

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Havainnekuva

Liite 4, Joustavan pysäköintinormin lievennysperusteet

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Malmiportti 212220.

Kaavaa varten tehdyt suunnitelmat ja selvitykset:

- Korttelisuunnitelma, L Arkkitehdit 6.3.2025
- Pihasuunnitelma, Nomaji Maisema-arkkitehdit Oy, 26.2.2025
- Hulevesiselvitys, Watec Consulting, 3.3.2025, jonka liitteinä
  - o Hulevesisuunnitelma, Watec Consulting, 26.2.2025
  - o Valuma-aluekartta, Watec Consulting, 29.5.2023
- Liikennesuunnitelma, WSP Finland Oy, 10.2.2025
- Meluselvitys, Promethor Oy, 18.11.2024
- Luontolausunto ja liito-oravakartoitus, Luontotieto Keiron Oy, 26.4.2022
- Selvitys nykyisen rakennuksen käyttöhistoriasta ja säilyttämismahdollisuuksista, Fysioline Venture Oy 1.1.2025

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Niittykummussa, Niittymaan eteläosassa. Kaava-alueen läntisessä korttelissa sijaitsee nykyisin 2–4-kerroksinen liikerakennus, jonka eteläpuolella on rakennuksen pysäköintialue. Pysäköintialueelta johtaa ajoluiska rakennuksen kellarikerrokseen. Rakennus on rakennettu 1991 ja on ollut siitä lähtien kaavan mukaisessa, joskin vähenevässä, käytössä. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Ruokosuo. Rakennus on betonirakenteinen ja vaalea. Katukuvassa se erottuu ympäristöstään oman aikakautensa edustajana. Julkisivua leimaavat yhtenäiset, koko julkisivun mittaiset ikkunauhat, kaarevat kulmat ja yksittäiset pyöreät ikkunat. Pysäköintialueelle johtaa rei'itetyt metalliportit niin ikään kaarevine koristeaiheineen ja kansipysäköintiin johtava liuska on katettu kaareutuvalla lasikatolla. Tonttia rajaavat itä- ja pohjoisreunoilla puurivit. Rakennuksen käyttöaste on nykyisellään 55 %. Rakennuksen vajaakäyttö on ollut vuosina 2000–2024 45–90 %.

Kaava-alueen itäisellä korttelialueella ei sijaitse rakennuksia, vaan alue on entistä pelto- tai niittyaluetta, jolle on kasvanut pensaikkoa ja lehtipuita. Alue on asemakaavoitettu liikerakentamiseen, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Läntisen tontin (49-15-63-1) pinta-ala on n. 9 800 m<sup>2</sup>. Tontilla on 6 160 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta on käytetty 5 010 k-m<sup>2</sup>. Itäisen tontin (49-15-64-2) pinta-ala on n. 7 300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 8 300 k-m<sup>2</sup>, joka on kokonaan käyttämättä.

Kaava-alueella olevat Niittymäenkuja ja Malmiportti on asemakaavoitettu kaduiksi.

Kaava-alue rajautuu korttelin 15063 pohjoispuolella Niittymäentiehen ja sen pohjoispuolella sijaitsevaan pientaloalueeseen. Korttelin 15064 tontin 2 pohjoispuolella suunnittelualueetta rajaa asukaspysäköintiin osoitettu pysäköintialue, jolla on yksitasoinen pysäköintitalo ja maanvaraisia, kattamattomia pysäköintipaikkoja. Eteläpuolella kaava-aluetta rajaavat Länsiväylän varressa kulkevat oja sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Kaava-alueen itäreunassa alkaa Suvikummunreuna, ja länsipuolella sijaitsee mittava toimistotalo pysäköintialueineen.

Kaava-alueella ja sen vierestä kulkee tärkeitä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Alueen halki etelä-pohjoissuunnassa on jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka johtaa Länsiväylän ja suunnittelualueen välissä kulkevalle pyöräilyn pääreitille. Länsireunaa rajaa virkistysyhteys, joka alittaa Länsiväylän kaava-alueen lounaisnurkassa.



Kuva 2 Läntisessä korttelissa sijaitseva liikerakennus ja portti sen pysäköintialueelle Niittymäentieltä.



Kuva 3 Läntisessä korttelissa sijaitseva liikerakennus Länsiväylän varressa kulkevalta jalankulun ja pyöräilyn reitiltä.



Kuva 4 Näkymä itäiseltä tontilta kohti pohjoista. Kuvassa puiden takaa näkyy pysäköintialue ja sillä sijaitseva matala pysäköintitalo sekä 2007–2010 valmistuneet asuin kerrostalot.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuintalojen ja liikerakennuksen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualueella nykyään sijaitseva toimistorakennus puretaan.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 19 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä n. 14 600 k-m<sup>2</sup>. Läntiselle korttelialueelle osoitetaan 9 560 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksille. Itäiselle korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 5 080 k-m<sup>2</sup>, josta n. 1 120 k-m<sup>2</sup> liikerakennukselle ja 3 960 k-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle.

Malmiportti muutetaan hidaskaduksi ja Niittymäenkujan eteläosa pihakaduksi. Kadunvarsipysäköinti siirtyy Malmiportin varteen uudelle LP-alueelle. Kortteleiden asukas-pysäköinti keskitetään korttelialueiden eteläosiin, heikon ilmanlaadun alueelle.

## 1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet tonttien maanomistajat Invalidiliitto ry 12.10.2021 ja Fysioline Venture Oy 1.10.2021. Hakijat maksavat kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 29.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 13.12.2021–13.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta jätettiin kuusi mielipidettä.

Kaavamuutosehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltävänä 1.2.2023, jolloin lautakunta palautti kaavan valmisteluun seuraavien ohjeiden kera: asuinkerrosten rakennusoikeutta vähentämällä asumiselle etsitään enemmän väljyyttä; tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä ja; palautuksen aikana selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.

Kaavaan tehtiin muutokset, minkä jälkeen kaava vietiin uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn 7.6.2023. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavan muutosehdotuksen nähtäville. Nähtävilläolonaikana 26.6.–8.8.2023 jätettiin yhteensä viisi muistutusta, viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa sekä nähtävilläolajan päätyttyä vielä yksi kannanotto, jotka kaikki on otettu huomioon kaavan hyväksymisvaiheessa.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin muutoksia mm. rakennusaloihin ja kerroslukuihin sekä tarkennettiin määräyksiä. Selvityksiä on tarkennettu ja päivitetty. Selvitys olemassa olevan rakennuksen säilytysmahdollisuuksista on lisätty selvitysaineistoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavan muutosehdotuksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi 12.3.2025.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuu-  
delle.

### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

### **2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### **2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä

## **2.2 Maakuntakaava**

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-  
maakuntakaava niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-

oikeudessa vuonna 2021. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Espoon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valmistuskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Alueen pohjoispuolella kulkee metron linjaus.



Kuva 5 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

## 2.3 Yleiskaava

### Espoon eteläosien yleiskaava

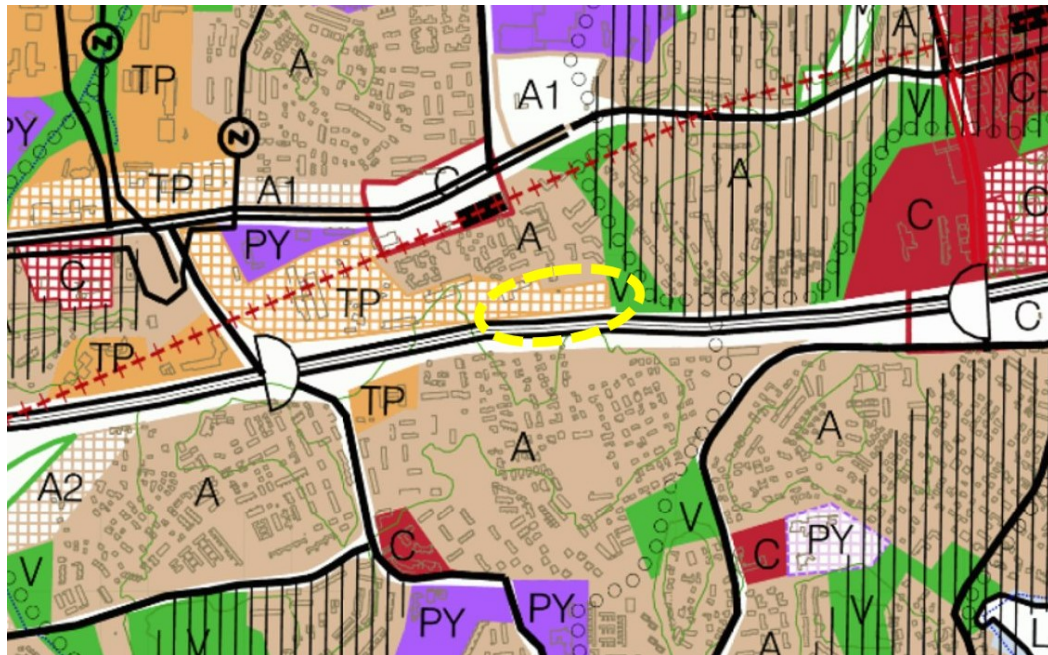
Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Kaava-alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella työpaikka-alueella (TP).

### Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.—3.9.2024.

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavaluonnoksessa kerrostalovaltaiselle alueelle (AK).



Kuva 6 Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

## 2.4 Asemakaava

Alueella ovat voimassa 211200 Jousenpuisto, Koivumankkaa ja Niittymaa (hyv. 14.6.2000), 212200 Niittymaa (hyv. 26.3.1984), 212207 Niittymaa, Niittymäentie (hyv. 3.9.1991), 212210 Niittymaa (hyv. 16.8.1995) ja 212215 Niittymaa, muutos (hyv. 10.1.2007).

Ajantasakaavassa korttelialueet on osoitettu toimistorakennusten korttelialueiksi (KT), joiden yhteenlaskettu kaavojen mukainen rakennusoikeus on 14 460 k-m<sup>2</sup>.

**Lännen puoleisella korttelialueella** kokonaisrakennusoikeus 6160 k-m<sup>2</sup>, ja se on jaettu kahdelle rakennusalalle, jotka ovat laajuudeltaan 5000 k-m<sup>2</sup> ja 1160 k-m<sup>2</sup>.

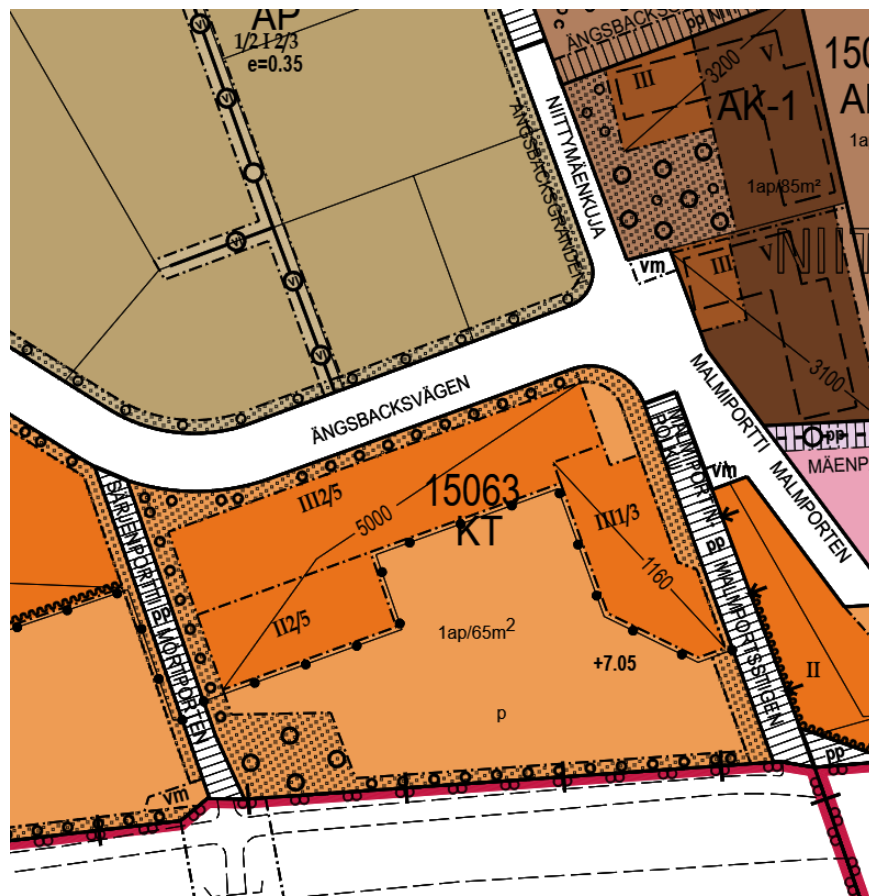
Suurin sallittu kerrosluku on lounaanpuoleisella rakennuksen osalla kaksi, jossa 2/5 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Niittymäen ja Malmiportinpolun puoleisten rakennuksenosien osalta suurin sallittu kerrosluku on kolme, ja 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Maanpäällistä kellarikerrosta ei kaksi- tai useampikerroksisiin rakennuksiin pääasiallisesti saa rakentaa. Alueelle saa myös rakentaa kaksi asuntoa ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Rakennukset on yhdistettävä Länsiväylälle päin muurien ja aitojen avulla, tai ne on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen esteen liikennemelua vastaan.

Muurien ja aitojen tulee olla ilmatiiviitä. Aitojen ja muurien yläreunan korkeuden tulee olla vähintään 6 m Länsiviivan tasausviivan yläpuolella.

Pysäköintiä on osoitettava 1 ap / 65 m<sup>2</sup>. Pysäköintiin osoitettu alueenosa kattaa noin puolet tontista sen etelä- ja keskiosissa. Autopaikat tulee erottaa muusta korttelialueesta suojaistutuksilla.

Tontin reunoja kiertää istutettava alueen osa ja osittain puilla istutettavaa aluetta.



Kuva 7 Läntisen korttelialueen ajantasa-asemakaava.

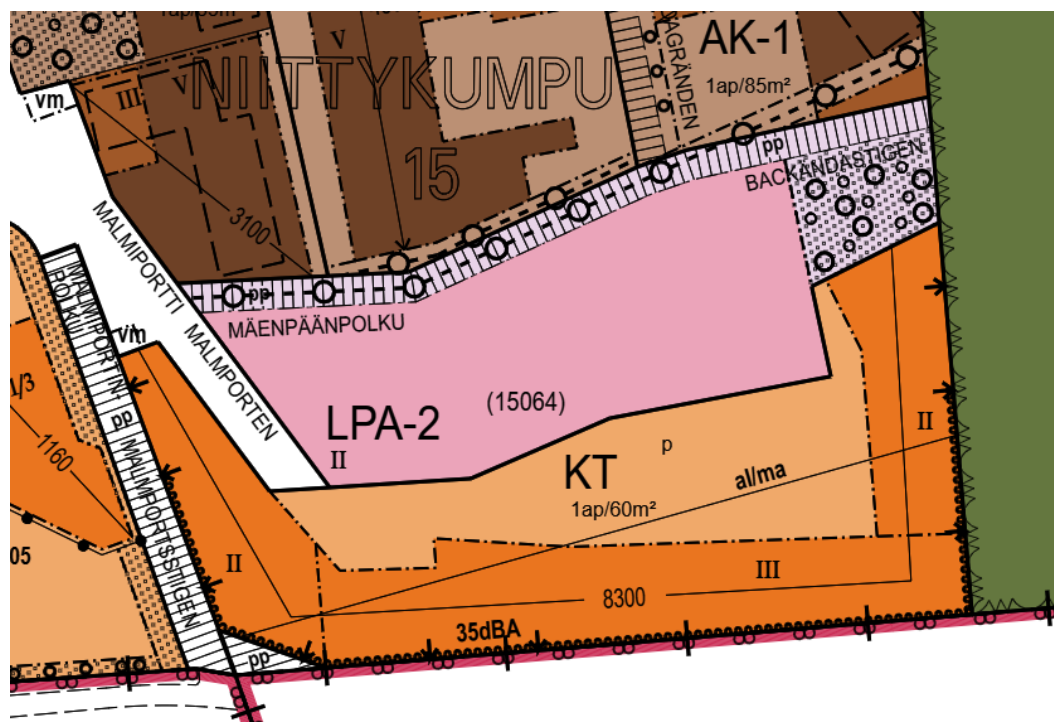
**Idän puoleisella korttelialueella** on rakennusoikeutta 8300 k-m<sup>2</sup>. Rakennus pitää rakentaa kiinni Malmiortinpolkuun. Tontilla on yksi rakennusala, joka on tontin etelä-laidassa. Rakennus pitää rakentaa kiinni länsireunassa Malmiortinpolkuun ja itäreunassa Suvikummunreunaan. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen itä- ja länsireunoissa kaksi ja keskiosassa kolme. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää myymälätiloja varten. Alueelle saadaan sijoittaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Pysäköintiä on osoitettava 1 ap / 60 m<sup>2</sup>. Pysäköimispaikka on rakennuksen pohjoispuolella ja käsittää kaiken rakennusalan ulkopuolisen alueen. Alueelle saa sijoittaa pääasiassa maanalaisen rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen,

kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun ja kerrosluvun estämättä. Pihakannen tai rakennuksen alla saa olla enintään yksi pysäköintitaso.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Länsiväylän puolella ja itä- ja länsijulkisivujen osalta 40–45 metrin etäisyydellä tontin eteläreunasta. Korvausilman sisäänottoaukot tulee sijoittaa ullakon tasolle tai pihan puolelle.

Ajantasaisen asemakaavan mukainen maankäyttö idän puoleisella korttelialueella ei ole toteutunut.



Kuva 8 Itäisen korttelialueen ajantasa-asemakaava.

Länsiväylän yli Malmiportin ja Niittymäentien risteykseen johtaa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa ja sen viiste Länsiväylää myöten kohti itää.

Malmiportin länsireunaan ja Malmiportin ja Niittymäentien kulmaan katualueen koillis-kulmaan on osoitettu rakennusalat muuntamoille.

Malmiportinpolku on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitetuksi alueen-osaksi. Malmiportti ja Niittymäenkujan eteläosa on osoitettu kaduiksi.

## 2.5

### Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## 2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.8 Pohjakartta

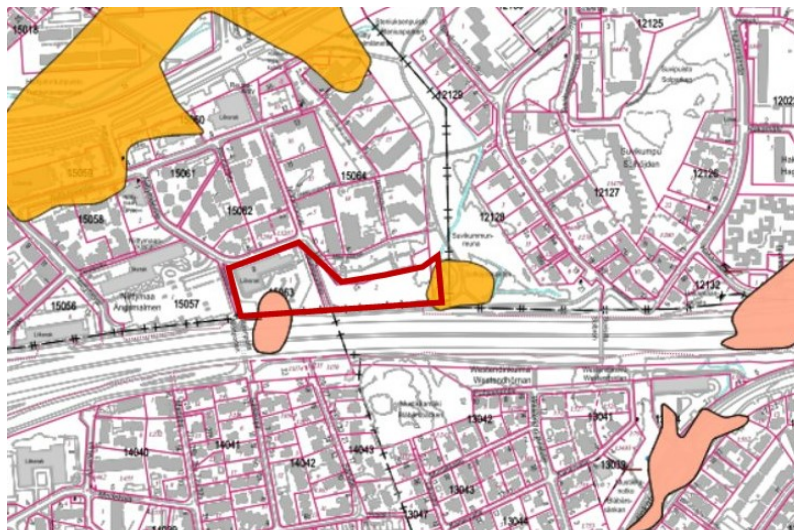
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.9 Maanomistus

Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Läntisen tontin omistaa Fysioline Venture Oy ja idänpuoleisen Invalidiliitto ry. Katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

## 2.10 Maaperä

Maaperä on suurimmilta osin savea ja vähäisissä määrin moreenin päällistä silttiä ja savea. Suunnittelualueen itä- ja länsiosissa on todennäköisesti myös sulfidisavia.



Kuva 9 Sulfidisavien esiintyminen on punaisilla alueilla erittäin todennäköistä ja oransseilla todennäköistä.

## **2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset**

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Kaavan kaakkoisnurkassa on viistosti kulkeva merkintä käyttöoikeuden supistamisesta. Rasiin siirtämisestä virkistysalueelle on tehty hakemus.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummun kaakkoiskulmassa Niittymaalla, jota rajaavat Merituulentie, Länsiväylä, Suvikummunreuna ja Haukilahdenkatu. Alue nojaa Tapiolan ja Niittykummun keskuksen palveluihin. Lähin metroasema on Urheilupuisto.

Valtaosa Niittymaan rakennuskannasta koostuu asuinkortteleista, pääasiassa rivitaloyhtiöistä ja kerrostaloista. Niittymaan reunoilla, Länsiväylän pohjoispuolella ja Niittymaantien varrella, on liike- ja toimistorakennuksia. Kaava-alueen läheisyydessä kadut kiertävät Niittymaan keskellä sijaitsevaa mäkeä. Alue on hyvin kytkeytynyt viheralueisiin viereisen Suvikummunreunan ansiosta. Haukilahteen alue kytkeytyy suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevan alikulun kautta. Muuten Länsiväylällä on merkittävä estevaikutus kaupunginosien välillä.

### **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva**

Suunnittelualue sijaitsee asuinalueen eteläreunassa. Alueen keskellä sijaitsevan mäen itä- ja keskiosa koostuvat tiiviisti rakennusta pientalokannasta. Pientaloyhtiöt on rajattu katualueista aidoilla, ja yleisvaikutelma on suljettu. Alue mäen laesta itään Suvikummunreunan asti koostuu 2–6-kerroksisista asuintaloista, joilla on maanvaraiset, ympäristöön osittain avautuvat pihat. Pysäköinti on katujen varsille sijoitettavilla pysäköintialueilla. Suvikummunreunan puolen kerrostalokorttelit avautuvat ja madaltuvat porrastuen Suvikummunreunaa kohti. Suvikummunreunaa rajaa sen itäpuolella puusto, oja ja sen toisella puolella Suvikummun pientaloalue.

Itäisen korttelin pohjoisreuna rajautuu suoraan pysäköintialueeseen, joka on varattu läheisten korttelien asukaspysäköintiä varten. Pysäköinti on alueella osin maanvaraista ja osittain yksikerroksisessa pysäköintitalossa, joka rajautuu tontin eteläreunaan.

Asuntokanta on 1940–2010-luvuilta. Lähikortteleiden kerrostalot on rakennettu 2000–2010-luvuilla. Niittymaan keskellä mäellä ja sen rinteessä sijaitsevat kytketyt pientalot ovat 80- ja 90-luvuilta. Alueella on yksittäisiä vanhempia rakennuksia. Niittymäenpolun pohjoispäässä sijaitsee 60-luvun omakotitalo, ja sen kanssa samassa korttelissa 80-luvun rivitalojen taakse piiloutuneena 50-luvun omakotitalo. Mäenpäänkujan varrella, uusien kerrostalojen lomassa on asemakaavalla suojeltu, 1942 rakennettu Westendin invalidien ammattioppilaitos, joka on muunnettu asuinkäyttöön.

Niittymäentiellä kaava-aluetta vastapäätä sijaitsee 70-luvun asuinkerrostalo. Länsipuolella sijaitsee myös 80-luvulla rakennettu, postmodernismia edustava 2–3-kerroksinen asuinkortteli. Aivan Niittymaan länsiosassa nousee esiin suuri umpikortteli, jonka suurta yhteistä sisäpihaa rajaavat 3–8-kerroksiset asuinkerrostalot ja yksittäinen 17-kerroksinen asuintornitalo.

### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Lähialueella, Länsiväylän pohjoispuolella, on muutama suuri toimistokompleksi. Niittymäntien varressa useita liikerakennuksia: autokauppa, pikaruokaravintola, kauppa ja huoltoasema. Läntisellä korttelialueella sijaitsee nykyisellään Westgate-niminen liikerakennus, jossa on toimistotiloja ja muun muassa kuntosali. Liiketontilla on paikoitusalue, joka kattaa merkittävän osan tontin pinta-alasta.

### **2.12.4 Palvelut**

Lähin päiväkotit sijaitsee 200–400 metrin päässä tulevista asuinrakennuksista, Niittymäntien ja Niittymäntien risteyksessä. Lähimmät koulut ovat Uusikummun koulu Merituulentien pohjoispuolella, Jousenkaaren koulu Urheilupuiston metroaseman itäpuolella sekä Haukilahden koulu Länsiväylän eteläpuolella. Niittykummun 50-luvulla rakennettu koulurakennus ei ole enää koulukäytössä.

Niittymäntien varressa sijaitsevat autoliike, pikaruokaravintola, päivittäistavara-kauppa ja bensa-asema.

Lähin isompi palvelukeskittymä on Niittykummun metroaseman yhteydessä olevassa kauppakeskus Niityssä, jossa on päivittäistavarakauppoja, erikoiskauppoja sekä muutama kahvila ja ravintola.

### **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa, korttelialueen läpi viistosti kulkee ajantasakaavan mukainen viemärisite mahdollisia Länsiväylän kuivatustarpeita varten. Kaavaprosessin aikana on käyty keskustelua sekä ELY:n edustajan kanssa että sisäisesti Espoon kaupunkiorganisaatiossa ja päädytty siihen, ettei rasitetta ole enää syytä jatkaa korttelialueella. Varaus siirretään kokonaan viereiselle puistoalueelle.

Suunnittelualueella ja sitä ympäröivillä kaduilla kulkee suurjännite-, pienjännite-, puhelin- ja katuvalokaapeleita sekä vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja kaukolämpöjohtoja. Lisäksi Malminportin varrella sijaitsee Carunan sähkö- ja viestikaapelikaappi.

## **2.12.6 Erityistoiminnot**

Niittykummun paloasema sijaitsee Niittyportin ja Merisillantien risteyksessä, mutta toiminta siellä on päättyvässä vuoden 2023 alkupuolella. Tontille on haettu kaavamuutosta, ja paloasema siirtyy uuteen sijaintiin.

## **2.13 Liikenne**

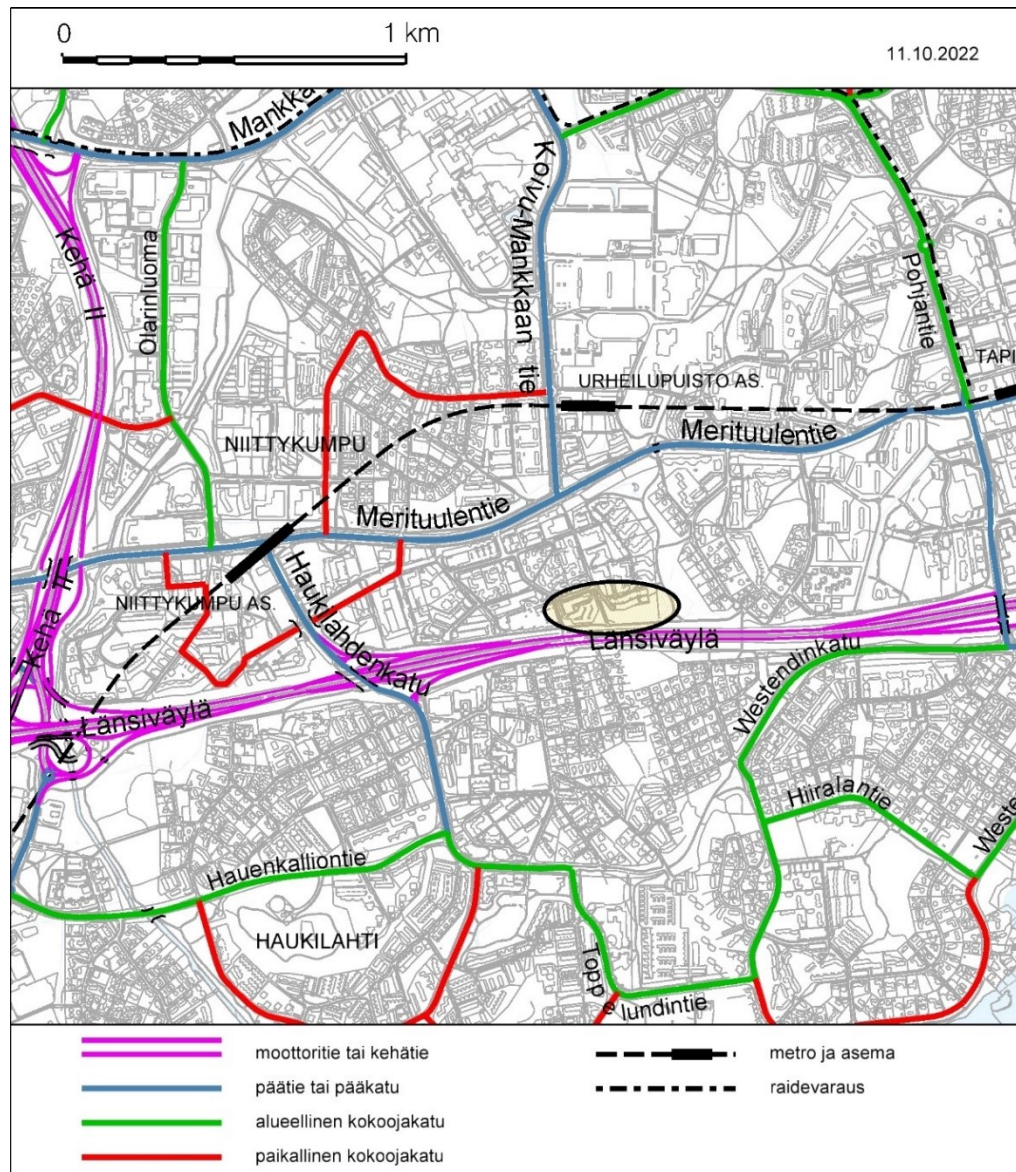
### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Kaava-alue rajautuu Niittymäentie-, Niittymäenkuja- ja Malmiportti-katuihin sekä etelässä Länsiväylän tiealueeseen. Länsiväylän liikennemäärä (KAVL) vuonna 2021 oli 6 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Niittymäentie, Niittymäenkuja sekä Malminportti ovat päätyviä tonttikatuja, joiden liikennemäärä on alle 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ajoneuvoliikenne ohjautuu kaava-alueelle Merituulentien (pääkadun) kautta.

Ajantasakaavassa kaikki päättyvät asuntokadut (Niittymäentie, Niittymäenkuja ja Malmiportti) ovat katualueella. Niittymäenkuja päättyy yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulle alueelle (pp). Malmiportti-katu päättyy toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueelle. Niittymäentien poikki kulkee pääpyörätieyhteys (Malmiportinpolku).

Niittymäentielelle on liikennemerkkein osoitettu yleistä kadunvarsipysäköintiä, noin kahdeksan autopaikkaa. Kadunvarsipysäköinti on pohjoisella ajokaistalla kaventaen ajoväylää niin, että kohtaaminen tässä kohtaa on hankalaa.

Huoltoajo ja saattoliikenne kiinteistöille on korttelialueilla. Kääntöpaikkoja ei ole katualueella. Katualueiden mitoitus on hyvin tiukka ja katujärjestelyt jäsentymättömiä.



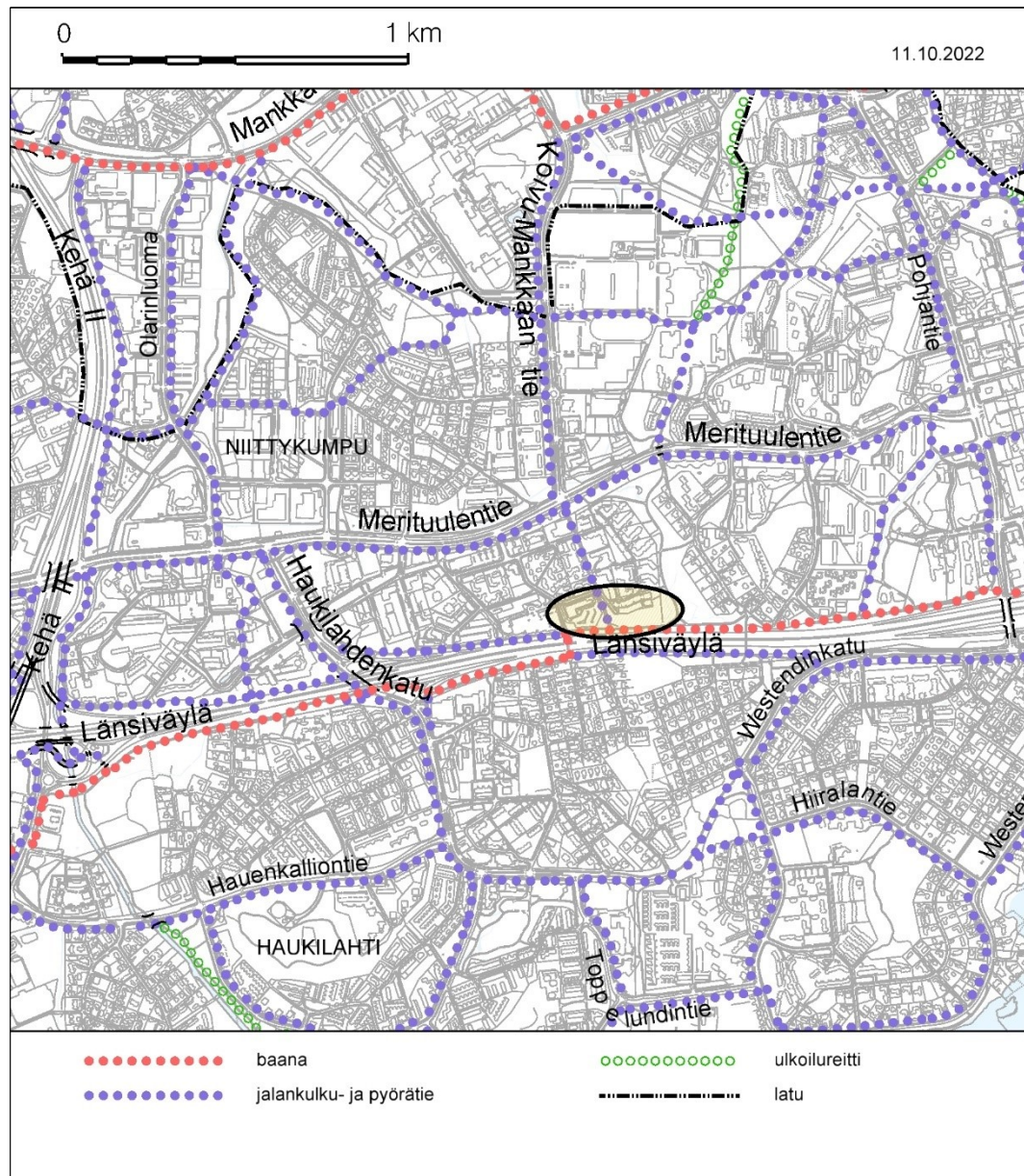
Kuva 10 Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

## 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alueen poikki etelä-pohjois-suunnassa kulkee pääpyörätieyhteys (Malmiportinpolku). Pääpyörätieyhteys ylittää Niittymäentien pyöräilijöiden kannalta epäsuotuisasti. Yliityksessä on huonot näkemät ja kadulla on epätyypillinen geometria. Lisäksi risteysalueella on tonttiliittymiä ja pyörätie "siirtyy" jalankulkijoille osoitetun suojatien kautta ajoradalle. Väistämissännöt ovat vähintäänkin epäselvät.

Niittymäentie etelälaidassa (toispuoleisesti) on kapea, alle kolme metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.

Lansiväylän varressa, kaava-alueen eteläpuolella on pyöräbaana.



Kuva 11 Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

### 2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Niittymäentielelle on liikennemerkkein osoitettu yleistä kadunvarsipysäköintiä, noin kahdeksan autopaikkaa. Kadunvarsipysäköinti on pohjoisella ajokaistalla kaventaen ajoväylää niin, että kohtaaminen tässä kohtaa on hankalaa.

Katuverkko on muutenkin jäsentymätön, pihakatumaista ilman pihakadun liikennemerkkiä.

Alueella on runsaasti maantasopysäköintiä korttelialueilla. Kaava-alue rajautuu koillisessa myös naapurikiinteistöjen autopaikkoihin (LPA-2), jossa on neljän taloyhtiön autopaikat osittain maantasossa. Malminportin Pysäköinti Oy hallinnoi näitä. LPA-2-

korttelialueella on maantasopaikkoja 89 autopaikkaa ja kaksikerroksisessa pysäköintilaitoksessa 102 autopaikkaa, yhteensä 191 autopaikkaa.

#### **2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Kaavamuutosalue sijaitsee Urheilupuiston metroasemalta noin 600 metrin ja Niittykummun metroasemalta noin kilometrin päässä. Merituulentien bussipysäkeille, joilla on tiheä vuoroväli, on lyhyt kävelymatka.

#### **2.14 Luonnonolosuhteet**

Maisemallisesti kaavamuutosalue jakautuu kahteen osaan. Läntinen kortteli on rakennettua ympäristöä ja itäinen luonnonympäristöä. Itäinen alue on maisemallisesti jäsentymätön puustoinen niitty.

Läntisemmässä korttelissa 15063 on hyvin vähän kasvillisuutta. Laajan pysäköintialueen kaakkois- ja lounaiskulmissa on nurmipintaiset istutusalueet, joilla kasvaa joitakin puita. Alueen länsi- ja pohjoisreunoilla kasvavat koivukujanteet.

Itäinen alue, kortteli 15064 on entistä pelto- tai niittyaluetta, jonka luontotyyppi on lähinnä suurruohonniittyä tai tuoreeksi lehdoksi kehittyvää kulttuurivaikutteista ympäristöä.

Alueelta on laadittu luontolausunto ja liito-oravakartoitus (Luontotieto Keiron Oy 2022). Lausunnossa todetaan, ettei alueella ole erityisiä luontoarvoja ja sen on arvioitu olevan tavallista kaupunkiluontoa. Luonnon monimuotoisuudelle ja maisemallisestikin merkittäviä puita ovat kaksi lehmusta alueen eteläreunassa.

Alueella ei ole tehty havaintoja liito-oravasta. Lähimmät liito-oravalle soveltuvat ja niiden käyttämät alueet sijaitsevat alueen itäpuoleisella Suvikummunreunan puolella.

Kaavamuutosalue sijoittuu Gräsanojan valuma-alueelle. Nykyisten korttelien hulevedet purkautuvat koilliskulmasta kohti pohjoista ja sieltä Merituulentien suuntaisesti länteen kohti Gräsanojaa. Gräsanoja on nykyisellään tulvaherkkää ympäristöä, jota kuormittavat entisestään tiivistyvä kaupunkirakenne ja ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvät sateet. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Watec Consulting Oy, 2022) arvioidaan pohjavedenkoron olevan lähellä nykyisen avo-ojan pohjaa eli noin +4.0...5.0. korossa.

Kaavamuutosalue itsessään on alavaa maata ja viettää etelään. Alueen etelärajalla kulkee avo-oja. Länsiväylä ja aluetta ympäröivät rakennetut alueet ovat muuta maastoa ylempänä.

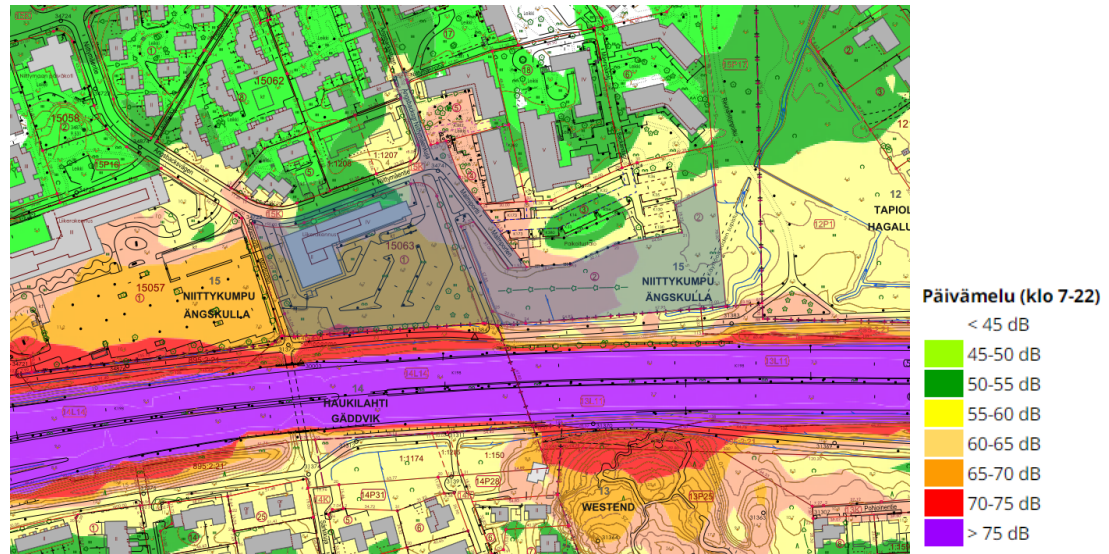
#### **2.15 Suojelukohteet**

Alueella ei ole suojelukohteita.

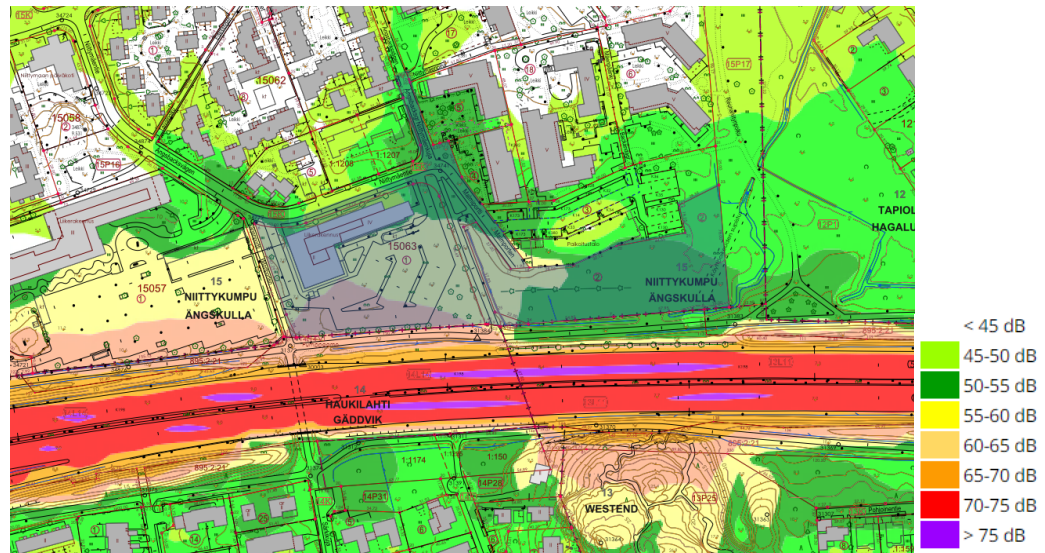
## 2.16 Ympäristön häiriötekijät

### Melu

Alueelle kohdistuu korkea melutaso sekä yö- että päiväaikaan. Päiväajan keskiäänitaso vaihtelee n. 55–75 dB:n välillä. Yöajan keskiäänitaso on tasoa 50–60 dB.



Kuva 12 Päiväajan A-painotetut äänitasot suunnittelualueella (2022).



Kuva 13 Yöajan A-painotetut äänitasot suunnittelualueella (2022).

### Ilmanlaatu

Suunnittelualue sijaitsee kokonaan alueella, jolla ilmanlaatu asettaa rajoitteita rakentamiseen. Alla olevassa kuvassa esitetään ilmanlaatuvyöhykkeet suunnittelualueella: vihreä vyöhyke osoittaa alueen, jolle asumista ei voida tieliikenteestä johtuvista

ilmansaasteista osoittaa ollenkaan, ja sinisellä on vyöhyke, jolle ei suositella rakennettavan uusia asuinalueita. Täydennysrakentaminen siniselle alueelle sallitaan. Kaavahankkeen mukainen rakentaminen on täydennysrakentamista.



Kuva 14 Ilmanlaatuviöhykkeet suunnittelualueella. Minimietäisyys Länsiväylästä asuinrakennusten täydennysrakentamisessa on vihreän ja sinisen viöhykkeen rajalla. Kaava-alue näkyy kuvassa tummana kalvona.

### 3 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen ja uusi asuinrakentaminen hyvin saavutettavalla sijainnilla. Osa uudesta rakennusoikeudesta osoitetaan uudelle liiketilalle. Samalla päivitetään katualueita koskevia kaavamerkintöjä ja jäsennellään uudelleen julkista pysäköintiä.

#### 3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuintalojen ja liikerakennuksen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualan läntisen puolen tontilla sijaitseva nykyinen toimistorakennus puretaan. Pysäköinti osoitetaan maantasoisena korttelialueiden eteläosiin. Meluntorjuntaan tulee Länsiväylän puolella kiinnittää erityistä huomioita.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaava osoittaa asumiseen kaksi korttelialuetta, joista toiselle osoitetaan myös liiketila sekä muutetaan katualueita palvelemaan paremmin alueen liikennettä. Korttelialueilla sijaitsee nykyisellään vajaakäyttöinen toimistotalo ja luonnontilaista puustoista niittyä. Asemakaavan muutos tulee palvelemaan maanomistajien ja kaavamuu-  
toksen hakijoiden toiveita maaomaisuutensa kehittämistä niin, että alueelle voidaan rakentaa lisää asuinrakennuksia ja nykyistä pienimuotoisempi liikerakennus.

Yleistä pysäköintiä lisätään uudelle pysäköintialueelle Malmiportin varressa, ja kadunvarsipysäköinti Niittymäentiellä poistetaan kokonaan, jotta liikenne Niittymäentiellä on sujuvampaa. Niittymäenkuja muutetaan pihakaduksi ja Malmiportti hidaskaduksi, jolloin ajoneuvojen kuljettajat ovat väistämisvelvollisia suhteessa jalankulkijoihin ja pyöräilijöihin, ja nopeusrajoituksia lasketaan.

Yleiskaavan mukainen alueen pääkäyttötarkoitus on työpaikka-alue. Alueen osoittaminen asumiseen edellyttää Länsiväylältä kantautuvien ympäristöhaittojen huomioon otamisen korttelisuunnitelmassa ja asemakaavaratkaisussa. Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa molemmat tontit osoitetaan toimistorakennusten korttelialueiksi. Toista tonttia ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 19 800 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 14 640 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,7$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 180 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 293 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen määrä lisääntyy kaavamuu-  
toksen hakijan arvion mukaan noin 10 työpaikalla.

### **4.3 Maankäyttö**

#### **4.3.1 Korttelialueet**

Kaavaehdotus osoittaa kaksi korttelialuetta. Läntinen korttelialue osoitetaan asuintaloille (A), ja idän puoleinen asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL).



Kuva 15 Viitesuunnitelma. Kuva: L Arkkitehdit 2025.

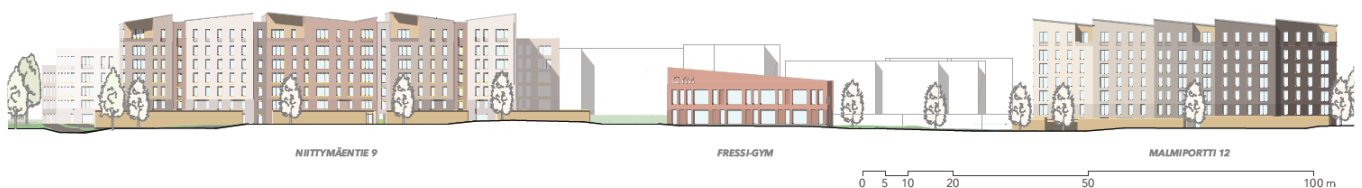
Läntisessä korttelissa rakennusoikeutta osoitetaan kokonaisuudessaan 9 560 k-m<sup>2</sup>. U:n muotoisen, neljä-seitsemänkerroksisen kerrostalon sisäpihalla on kaksikerroksinen rivitalo. Kerrostalon nelikerroksiset osat sijaitsevat Niittymäentien varressa, jonka toisella puolella sijaitsee pientaloalue. Rivitalojen sisäänkäynnit ovat Niittymäentien puolella. Sekä rivitalojen takapihat että kerrostalon oleskelu- ja leikkiapiha sijaitsevat korttelin ja rakennusten keskellä. Sekä kerros- että rivitaloasuntojen pysäköintipaikat ovat korttelialueen eteläosassa.

Itäisellä korttelialueella rakennusoikeutta osoitetaan 5 080 k-m<sup>2</sup>, josta 3 960 k-m<sup>2</sup> asumiselle ja 1 120 k-m<sup>2</sup> liikerakentamiseen. Tontin länsiosaan osoitetaan korkeintaan kaksikerroksinen liikerakennus ja itäiseen osaan itä-länsisuuntainen, kuusi-seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo. Liikerakennus on sijoitettu heti korttelin sisään-tulon kohdalle, missä se on parhaiten saavutettavissa. Sekä liiketalon että asuinkerrostalon pysäköinti on korttelialueen eteläosassa. Oleskelu- ja leikkiapiha sijoittuu tontin pohjoisimpaan osaan, puiston laitaan.

Asuinkorttelien etelän puoleiset julkisivun muodostavat muurimaiset elementit Länsiväylää kohti. Tavoitteena on luoda monimuotoista kaupunkikuvaa ja pilkkoa rakennusmassoja visuaalisesti jaottelemalla niitä värisävyillä ja sisäänvedoilla. Kaava määrää myös pitkien yhtenäisten julkisivujen välttämisestä sekä paikallamuuratusta

tiilestä asuinrakennusten pääasiallisena materiaalina. Julkisivujen tulee olla väriltään vaihtelevan sävyisiä. Lisäksi kattomuotojen tulee olla vaihtelevia. Kattomuodoilla tavoitellaan, että rakennukset muodostavat vahvat siluetit Länsiväylää kohti. Ilmanvaihtolaitteisto tulee integroida laadukkaasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Autokatosten pääasiallinen materiaali on puu. Liikerakennuksen materiaalia ei kaa-valla ohjata, mutta kaikkien rakennusten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.



Kuva 16 Alueen eteläiset julkisivut. Kuva: L Arkkitehdit 2025.



Kuva 17 Aluejulkisivut länteen ja itään. Kuva: L Arkkitehdit 2025.

Asuinrakennukset on sijoitettu niin, että ilmanlaadun sanelema minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Huonomman ilmanlaadun vyöhykkeelle saa rakentaa liikerakennuksen (kl), pysäköintialueet (at) sekä pyörävarastoja (t).

Sujuvien kävely-yhteyksien parantamiseksi itäiseen kortteliin on osoitettu aukko, josta pääsee kulkemaan sisäpihan ja pysäköintialueen ja Malmiportinpolun välillä.

Kaava edellyttää, että piha-alueet on suunniteltava ja rakennettava kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Piha-alueet toimintoineen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Määräyksen tarkoituksena on luoda alueelle maisemallisesti ja toiminnallisesti laadukas kokonaisuus ja parantaa esimerkiksi hulevesienhallinnan edellytyksiä alueella. Piha-alueet ovat maanvaraisia. Läntisen korttelialueen pohjoispuolella (korttelialueella) sijaitsee nykyisellään puurivi, joka luultavasti häviää rakentamisen

yhteydessä, mutta jonka kaava ohjaa korvaamaan uusilla puilla.

Luontolausunnossa on todettu, että selvitysalueen eteläreunan kaksi lehmusta ovat luonnon monimuotoisuuden ja maisemallisen arvon kannalta merkittäviä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan nämä puut tulee säilyttää ja niiden kasvuolosuhteet turvata. Lisäksi puut juuristoalueineen on suojattava työmaa-aikana yhtenäisellä suojaidalla.

Korttelialueille laaditussa pihasuunnitelmassa ja hulevesisuunnitelmassa on otettu huomioon riittävät tilat hulevesien käsittelylle (hu). Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee suunnitella kiinteistöjen yhteisenä järjestelynä ja rakentaa korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan. Kaava ohjaa suosimaan luonnonmukaisia hulevesienkäsittelyn menetelmiä ja edellyttää liikennöityjen alueiden hulevesien laadullista käsittelyä. Rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä ja rakennusvaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma.

Korttelialueiden pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. A- ja AL-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoitetaso on 0,9. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 18 Läntisen korttelin visualisointi Länsiväylän suunnasta. Kuva: L Arkkitehdit 2025.

#### 4.3.2 **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Asemakaavamuutokseen ei sisälly virkistys- tai suojaviheralueita.

#### **4.3.3 Muut alueet**

Kaavaan ei sisälly muita alueita.

#### **4.3.4 Palvelut**

Kaava osoittaa AL-korttelissa rakennusalan liikerakennukselle, johon on tarkoitus tulla kuntosali.

#### **4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Rakentaminen ei johtokarttojen perusteella edellytä kunnallistekniikan johtojen tai kaapeleiden siirtoa. Malmiportin varrella sijaitsee muuntamo, joka osoitetaan kaavakartassa (vm). Ajantasakaavassa osoitettua toista muuntamoa Malmiportin koillisuusmassa ei ole eikä merkinnälle ole tarvetta, joten sitä ei kaavaehdotuksessa merkitä.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Päätyvä katu (Niittymäenkuja) muutetaan pihakaduksi. Liikennemerkin myötä nopeusrajoitus muuttuu 30 km/h → 20 km/h ja ajoneuvojen kuljettajilla on väistämisvelvollisuus jalankulkijoihin ja pyöräilijöihin nähden. Malmiportti-katu on osoitettu hidaskaduksi. Ajorata ja jalankulku on eroteltu, joten se ei edellytä pihakatua.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Pääpyörätieyhteyttä (Malmiportinpolku, pp) etelä-pohjoissuunnassa vahvistetaan. Nykyisin sekava Niittymäentien ylitys tehdään pyöräilijöille turvallisemmaksi ja väistämissääntöjä selkeytetään. Ylitykseen esitetään korotettua suojatietä ja pyörätien jatketta.

Jatkossa Niittymäentien yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie on mahdollista muuttaa pelkäksi jalkakäytäväksi ja siirtää pyöräily ajoradalle. Tämä tulisi tehdä koko Niittymäentien matkalta, ei pelkästään tällä kaava-alueella.

Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteyksiä korttelialueilta olemassa oleville reiteille.

Hankalin tilanne on itäisellä korttelilla. Metroasemien ja palvelujen suuntaan yhteydet ovat heikot. Naapurikiinteistöjen autopaikka-alue (LPA-2) muodostaa estevaikutuksen. Kävely- ja pyöräreiteistä tulee kiertäviä, ja myös pysäköintilaitoksen vierustaa pitkin kulkevia. Samasta korttelista esitetään pistoyhteys itäiselle puistoraitille. Tämä pistoyhteys palvelee pääasiassa itäistä korttelia, joten kiinteistön tulee toteuttaa se itse ja myös kunnossapitää.

Itäisen korttelialueen läpi on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joiden sijainnit ovat ohjeellisia, mutta yhteydet sitovia (pp).

#### 4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

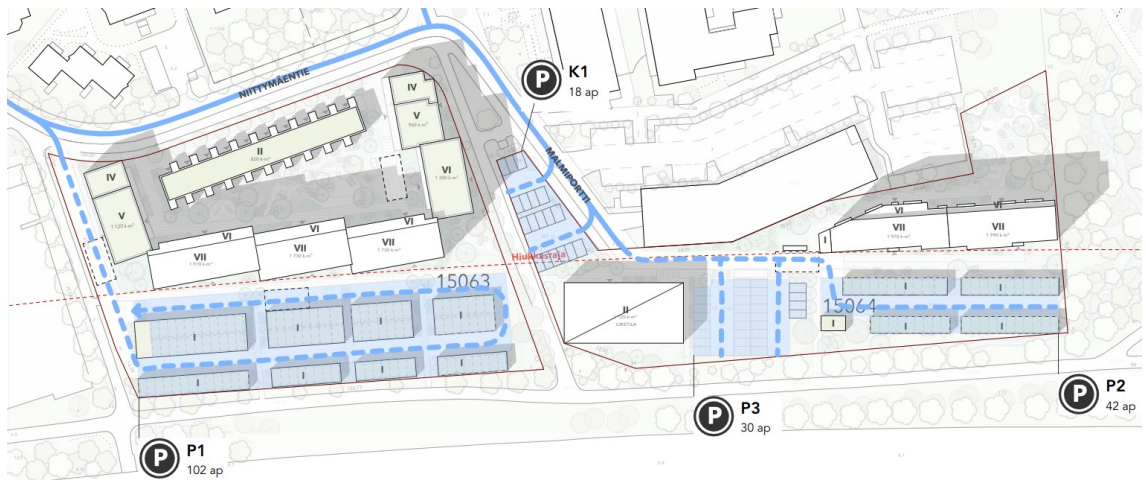
Pihakatu-kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon kuten tähänkin asti.

Pysäköintiä on esitetty Länsiväylän puoleisille korttelialueille. Nämä osat korttelialueista ovat huonolla melu- ja ilmanlaadun alueella.

Kadunvarsipysäköinti Niittymäentieltä poistetaan ja korvataan LP-alueella (autopaikojen korttelialueella). LP-alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä 18 ap. Yleistä pysäköintiä lisätään siis kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan poistuvat autopaikat kadun varresta. Ehdotettuun rakennusoikeuteen nähden uutta yleistä pysäköintiä on n. 1 ap / 1 300 k-m<sup>2</sup> (10 ap / 13 520 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa). Liiketilän korttelialueelta on mahdollista osoittaa joitakin autopaikkoja myös yleiseen pysäköintiin, mutta tätä ei kaavassa erikseen määrätä.

Kadunvarsipysäköinnin poistamisella poistetaan hankala pullonkaula Niittymäentieltä. Ajoinan leveys on koko matkalta noin 6 metriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköintinormi on 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, jota on mahdollista keventää valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallia toteuttavan vuokra-asunto- tuotannon toteutuessa sekä siitä edelleen nimeämättömyydellä, enintään 10 %. Joustavan pysäköinnin periaatteista on erillinen liite tämän selostuksen liitteinä. Pysäköintialueiden poikki on korttelisuunnitelmissa esitetty jalankulkuyhteyksiä. Näissä risteämiskohdissa tulee huomioida näkemät. Läntisessä korttelissa pysäköintiin ajo kiertää rakennuksen ympäri. Rakennuksen kulmauksessa tulee jatkossakin kiinnittää huomiota jalankulkijoiden turvallisuuteen. Pysäköintipaikoille johtavien ajoyhteyksien (ajo-1) reunaan tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä leveä, suora ja turvallinen ajoneuvoliikenteestä eroteltu jalankulkuyhteys.

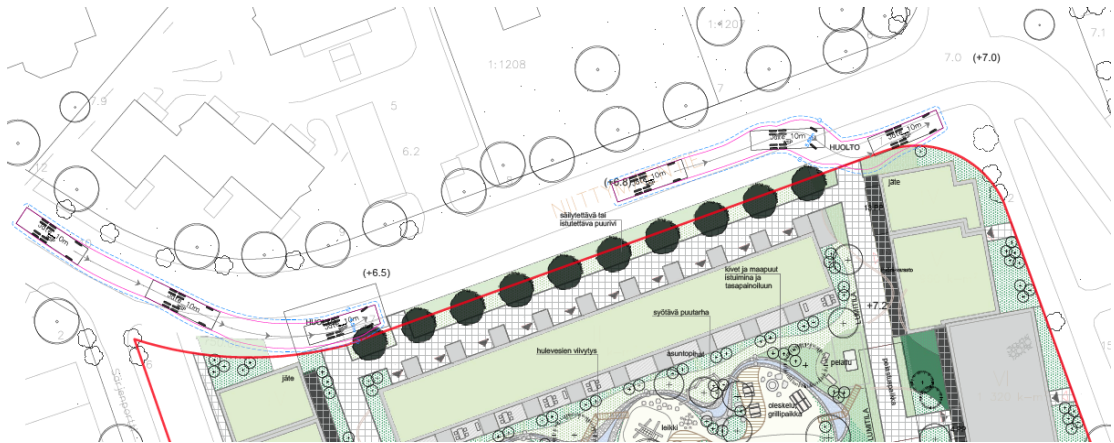


Kuva 19 Pysäköintialueet. Kuva: L Arkkitehdit 2025.

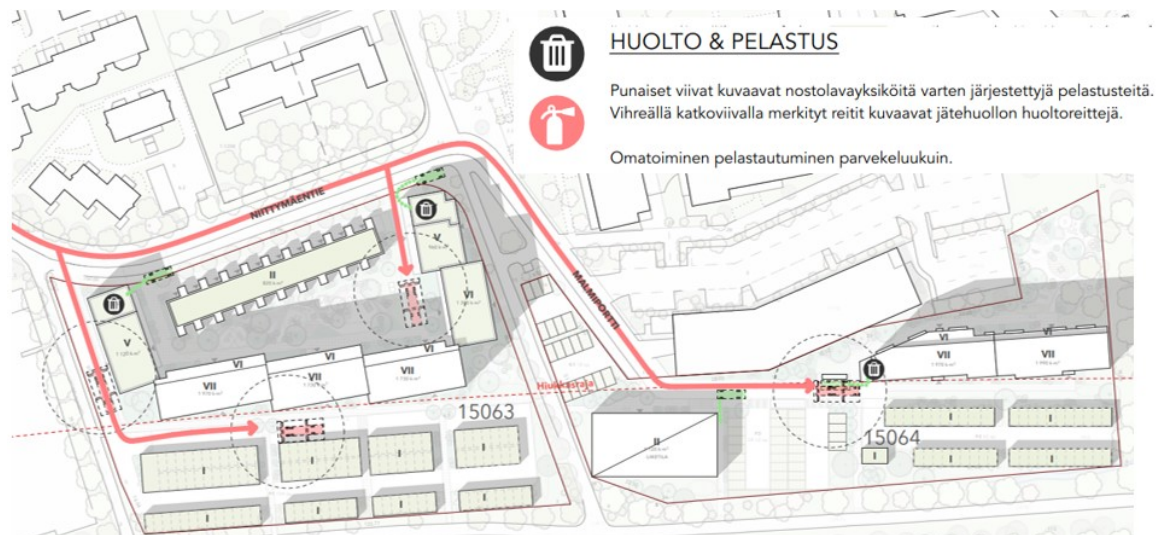
Asuinkerrostalojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa viherkattoisiin autokatoksiin, mutta liikerakennukseen liittyvälle pysäköinnille ei ole samaa vaatetta. Viherkattojen

tavoitteena on parantaa alueen kaupunkikuvaa ja ilmastomuutokseen sopeutumista lisäämällä viherkattopintaa. Autokatosten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja puisia.

Niittymäentieltä jalkakäytävää levennetään korttelialueen kohdalta eikä katupuita ole mahdollista siirtää/istuttaa katualueelle rajallisen tilan takia. Järjestelyllä mahdollistetaan jäteauton pysähtyminen tonttiliittymien kohdille niin, että jalankulkijat pääsevät ohi, mutta tontille ajo estyy hetkellisesti (lastauksen ajaksi). Järjestelyllä säästetään piha-aluetta, kun sisäpihalle ei tarvitse esittää kääntöpaikkaa tai jäteauton mahdollistavaa yhteyttä. Järjestelyyn vaadittava tila otetaan katualueen viherkaistasta, jolloin viherkaista siirtyy korttelin puolelle.



Kuva 20 Jäteauton pysähtyminen läntisellä korttelialueella. Kuva: WSP 2025.



Kuva 21 Korttelialueiden pelastautuminen ja nostopaikat. Kuva: L Arkkitehdit 2025.

Korttelisuunnitelmassa on tutkittu pelastustiet ja nostopaikat. Esitetyiltä nostopaikoilta voidaan sammutuskalusto nostaa asuinrakennusten katoille. Pelastautuminen perustuu muuten omaehtoiseen pelastautumiseen (kuva yllä).

#### 4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Alueelta on lyhyt matka bussipysäkeille ja metroasemille.

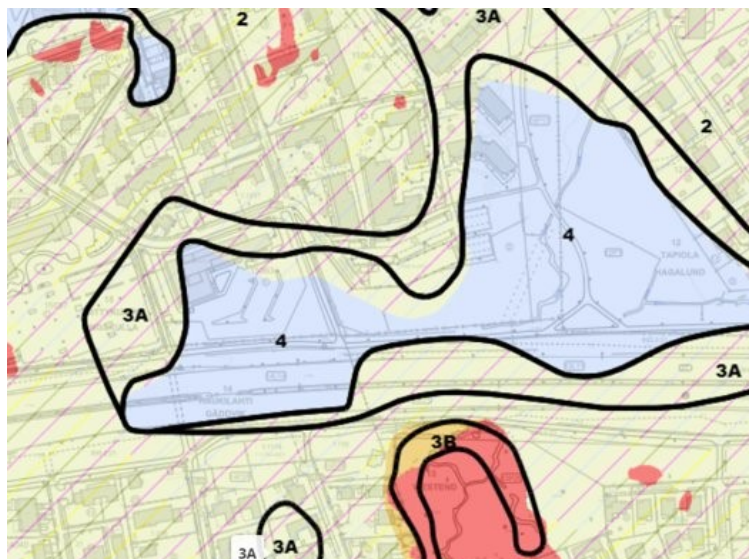
#### 4.4.5 Esteettömyys

Korttelialueilla noudatetaan yleistä rakennusjärjestystä esteettömyyden osalta. Liikuntaesteisten autopaikkoja on korttelisuunnitelmassa esitetty 7 liikuntaesteisten autopaikkaa.

### 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on suurimmilta osin savea ja vähäisissä määrin moreenin päällistä silttiä ja savea. Rakennettavuusluokitus on lähes koko alueella 4, vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö, ja itäisessä korttelissa rakennettavuusluokka on osittain 3a, vaikeasti rakennettava pehmeikkö. Talot on perustettava paaluille, 4-alueella 5–14-metrisille ja 3a-alueella 2–5-metrisille. 4-alueella kadut, pihat ja putkien perustaminen tulee mahdollisesti syvästabiloida.

Sulfidisavien esiintymiset tulee kaavan mukaisesti huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan käsittelemään maamassat niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Rakentamiseen ryhtyvä saa asiasta lisätietoa valvovalta ympäristöviranomaiselta.



Kuva 22 Alueen maaperä- ja rakennettavuuskartta.

### 4.6 Luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksen mukaisessa rakentamisessa alueelle ei jää luonnontilaisia tai sen kaltaisia ympäristöjä. Alueen viherympäristö muodostuu uusien pihojen ja aluetta jäsentävien istutusalueiden varaan. Kaavamääräyksillä ohjataan vehreään

pihaympäristöön, jonka istutukset koostuvat pääosin puista ja pensaista. Vehreää pihaympäristöä tukee myös kaavassa edellytetty viherkerroinmääräys, jonka tavoitetasoksi on asetettu 0,9. Viherkerroinlaskelman mukaan tavoitetaso on mahdollista saavuttaa. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma, jonka kasvillisuus koostuu säilytettävistä ja istutettavista puista, pensaista, niitystä, nurmesta ja viherkattosta.

Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien hallintaa. Kaavalla ohjataan viivyttämään alueella syntyviä hulevesiä yksi (1) kuutiometri jokaista sataa (100) maanpinnan vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesienkäsittelymenetelmiä mikä voi tarkoittaa esimerkiksi viherrakenteisia painanteita kuten alueelle laadituissa piha- ja hulevesisuunnitelmissa on esitetty. Lisäksi kaava määrää käsittelemään liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet niiden laatua parantavalla menetelmällä. Määräyksen tarkoituksena on parantaa vesistöön johtuvien vesien laatua ja minimoida niistä syntyvät haitalliset vaikutukset. Rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä.

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa ja maisemaa. Pihamääräykset ohjaavat vehreään pihaympäristöön, mikä parantaa myös alueen pienilmastoa, sillä kasvillisuus mm. suojaa paahteelta ja tuulelta, sitoo ilmansaasteita ja pehmentää koettua melua.

Itäisen korttelialueen eteläosassa sijaitsee monirunkoisia lehmuksia, jotka on nostettu luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron, 2022) esiin ja suositeltu säilytettävän. Lehmukset on huomioitu kaavamääräyksissä ja kortteli- sekä pihasuunnitelmissa.

#### **4.7 Suojelukohteet**

Alueella ei ole suojelukohteita.

#### **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

##### Melu

Hankkeen yhteydessä on laadittu meluselvitys (Promethor 2024). Kaavaan on osoitettu meluselvityksen pohjalta ne julkisivut, joilla julkiseinän ääneneristävyyden vaatimus on yli 30 dB.

Asunnoilla, joiden ulkoseinään kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, määrätään, että asuinhuoneiston täytyy avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity.

Parvekkeet tulee sijoittaa niin, ettei niillä ylity ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot. Kortteleiden leikkipihat on korttelisuunnitelmassa suunniteltu sijoitettavan kerrostalojen suojaan niin, että rakennukset suojaavat leikki- ja oleskelupihoja melulta. Korttelisuunnitelman mukaisilla pihilla melun ohjearvot toteutuvat.

#### Ilmanlaatu

Länsiväylän läheisyys aiheuttaa suunnittelualueelle ilmansaasteista johtuvia rajoitteita. Suunnitelmassa ilmanlaadun riittävä taso huomioidaan sijoittamalla asuinrakennukset niin, että minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Lisäksi kaavaehdotuksessa on asianmukaiset määräykset ilmanlaadusta: "Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai sisäpihan puolelle."

## **4.9 Nimistö**

Kaavamuutoksen myötä ei synny uutta nimistöä.

# **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

## **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaava-alue sijaitsee vyöhykkeellä, jolla melu ja liikenneväylästä kantautuva pienhiukkaskuorma aiheuttavat rajoitteita asuinkorttelien suunnitteluun. Pienhiukkasten takia asuinrakennuksia ei voi sijoittaa lähemmäksi Länsiväylää, kuin mitä kaava osoittaa. Rakennusten tuloilman ottamisesta ja käsittelystä määrätään myös kaavassa.

Melutaso on kaava-alueella korkea Länsiväylän puoleisilla julkisivuilla, joita muut rakennukset eivät suojaa. Rakennukset tulee toteuttaa niin, että melun ohjearvot toteutuvat sisätiloissa. Niillä julkisivuilla, joilla on yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, asuntojen pitää kaavamääräysten mukaisesti myös avautua sellaiselle julkisivun osalle, joilla ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Parvekkeet ja terrassit on sijoitettava ja toteutettava myös niin, etteivät melun ohjearvot niillä ylity. Korttelien leikki- ja oleskelualueet ovat rakennusten muodostaman melusuojan katveessa, eikä niillä ylity ulko-oleskelualueiden melun ohjearvot. Kaava velvoittaa myös asuntojen avautumissuuntaa niin, etteivät ne saa avautua pelkästään sellaisen julkisivun puolelle, jolle on annettu julkisivun äänitasoerovaatimus.

Uusi rakentaminen muodostaa melulta suojaavan muurin Länsiväylän ja asuinalueen väliin. Kaavan osoittaman rakentamisen myötä melutaso siis laskee kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevilla katu- ja korttelialueilla, mikä parantaa nykyisten asukkaiden asuinolosuhteita melun osalta.

Malmiportinkujalta Niittymäenkujalle kulkeva pyöräilyn pääreitit risteäminen kadun kanssa Malmiportin länsipäässä on nykyään turvaton ja näkymät Malmiportin tekmän jyrkän kaarteeseen vuoksi huonot. Niittymäenkujan ja Malmiportin muuttaminen pihakaduiksi selkeyttää ja rauhoittaa katualueita, mikä tekee edellä mainitusta risteyksestä ja muusta katualueesta turvallisempia.

Pihatilojen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta ohjataan kaavamääräyksillä, esimerkiksi viherkertoimen suhteellisen korkealla tavoiteluvulla. Laadukas pihaympäristö parantaa tulevien asukkaiden elinympäristöä ja tukee asukkaiden ulkoilua ja liikkumista lähiympäristössään. Laadukkaat puistoalueet sijaitsevat aivan lähietäisyydellä ja tukevat pihatiloja tarjoten hyvät virkistäytymismahdollisuudet asukkaille.

Asukaspysäköintialue itäisen korttelialueen pohjoispuolella rajautuu suoraan uuden tontin pihaan. Pysäköintialue muodostaa estevaikutuksen kävelylle ja pyöräilylle, eikä muodosta erityisen viihtyisää asumisympäristöä. On todennäköistä, että uudet asukkaat kulkevat pysäköintialueen läpi.

## **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Alueen savikkoisesta maaperän takia alueella joudutaan varautumaan pohjanvahvistuksiin ja muihin maaperää muokkaaviin toimenpiteisiin.

Erityisesti korttelin 15064 rakentuessa maan vettä läpäisevän osuuden määrä vähennee ja tilalle tulee kovia pintoja. Tämän seurauksena alueella syntyy entistä enemmän hulevesiä. Syntyviä hulevesiä viivytetään ja niiden laatua parannetaan kaavamääräysten mukaisesti, jolloin niiden haitallisia vaikutuksia purkuvesistöön ja alueen hulevesiviemäriverkostoon voidaan minimoida.

Hulevesisuunnitelman mukaisilla ratkaisuilla hankkeen kokonaisvaikutukset kaava-alueen alapuoliseen vesistöön ovat sekä laadullisesti että määrällisesti positiivisia.

Purettavista rakenteista, uudesta rakentamisesta ja sen mukaisesta liikenteestä syntyy erilaisia päästöjä. Lisäksi erityisesti itäisemmän korttelin osalta alueelta häviää hiilinieluja puuston ja maaperän poiston yhteydessä.

Kaavamuutoksella osoitetaan uutta asuinrakentamista tiiviin kaupunkirakenteen keskelle ja osittain jo rakennetulle alueelle mikä on ilmaston hillinnän näkökulmasta edullinen ratkaisu. Kaavamääräyksissä ohjataan osittain puu- ja tiilirakentamiseen, jotka ovat betonirakentamista vähäpäästöisempiä. Lisäksi kaava ohjaa kierrättämään purkumateriaalit mahdollisimman tehokkaasti. Kaavassa on myös energiatehokkuutta ohjaava määräys.

Suunnitelmassa on keskitytty kestävä liikkuksen edellytysten parantamiseen, mikä kannustaa asukkaita valitsemaan pyörän tai kävelemään autolla liikkuksen sijaan. Kaava-alue sijaitsee kohtuullisella etäisyydellä lähipalveluista sekä metroasemasta.

Kaavamuutoksessa on huomioitu ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Suunnittelussa on huomioitu riittävät hulevesien hallintarakenteet ja tuotu viherpintoja mm. autokatoihin. Pihasuunnitelman mukainen toteutus luo monipuolista pihaympäristöä. Oleskelu- ja leikkipihat ovat maanvaraisia. Kaavamääräyksissä veloitetaan istuttamaan suureksi kasvavia puita, jotka tukevat miellyttävää mikroilmastoa, luonnon monimuotoisuutta, hulevesien hallintaa ja viihtyisyyttä. Kaavamääräyksillä veloitetaan myös kiinnittämään erityistä huomiota pihojen mikroilmastoon. Rakentaminen ei sijoitu tulvariskialueelle.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja eläinten tai kasvien osalta. Luontolausunnossa esiin nostetut luonnonmonimuotoisuuden kannalta merkittävät lehmukset on kaavamääräyksessä ja korttelin viitesuunnitelmassa huomioitu säilytettävänä puina. Kaavamuutoksen myötä viherpinta-alaa häviää noin 9 600 m<sup>2</sup>, josta suurin osa itäisen korttelin suurruohoniittyä. Tällä on alueen kaupunkiluonnon monimuotoisuutta heikentävää vaikutusta. Kaava ohjaa vehreisiin ja istutettuihin piha-alueisiin, lisäksi viherkerrointyökalun luontolaskuri ohjaa osaltaan luonnon monimuotoisuutta tukevia ratkaisuja. Kortteli on tiivis ja pihatilaa käytetään laajalti myös kulkureitteihin ja erilaisiin aktiivisiin toimintoihin kuten leikkiin. Luonnonmukaisten hulevesien hallintaratkaisujen toteutuessa ne tukevat osaltaan myös luonnon monimuotoisuutta. Suureksi kasvavat puut, joita kaava velvoittaa, on myös suotuisa vaikutus luonnon monimuotoisuuteen.

### **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Niittykummun kaakkoiskulmassa. Kaupunkirakennetta täydentämällä hyödynnetään jo olevia liikenneyhteyksiä ja muuta infrastruktuuria sekä tuetaan olevan rakenteen eheytymistä. Uusi rakentaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja sitä myötä liikennettä, mutta myös liikerakennukseen liittyvää liikennettä, mahdollisesti sekä päivä- että ilta-aikaan.

Kehitettävä alue sijaitsee liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavalla sijainnilla. Alue kytkeytyy Länsimetron kehityskäytävään. Lähin metroasema on helposti saavutettavissa sekä jalan että polkupyörällä joko alueen katuverkkoa pitkin tai Suvikummunreunan kautta. Alueen etelälaitaa myöten kulkee pyöräbaana sekä kaava-alueella olevien korttelialueiden välistä kulkee pääpyörätieyhteys. Alue kytkeytyy Länsiväylän ali kulkevan alikulun kautta Haukilahteen, lännessä Niittykumpuun ja sen palveluihin ja idässä Tapiolaan.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista energiatehokkaaksi. Lisäksi rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä

Kaavalla tuetaan kestäviä liikkumismuotoja ja parannetaan alueen liikenneturvallisuutta. Liikenteen järjestelyjä jäsennellään katualueilla: Malmiportti muutetaan hidaskaduksi ja Niittymäenkujan eteläosa pihakaduksi. Malmiportin ja Niittymäentien risteyskohta, jossa pyöräilyn pääreitti risteää ajoneuvoliikenteen väylää, selvennetään. Ylityskohtaan tehdään korotus ja nopeusrajoitusta lasketaan. Korttelialueilla on hyvät kävely-yhteydet. Malmiportinpolulta on yhteys korttelialueen läpi Suvikummunreunan puistoalueelle. Jalankulku erotetaan kaavan mukaisesti vähintään kaksi metriä leveällä, suoralla turvallisella kulkuyhteydellä. Polkupyörien säilytystä koskevat sekä määrälliset että laatuvaatimukset.

Läntisellä tontilla sijaitseva toimistotalo on nykyisellään vajaakäytöllä ja tyhjenty-mässä, eikä sijainnilla ole kiinteistönomistajan mukaan riittäviä taloudellisia toiminta-edellytyksiä niin mittavan toimistorakennuksen ylläpitämiseen. Kaava-aineistoon kuuluu selvitys nykyisen rakennuksen käyttöhistoriasta ja säilyttämismahdollisuuksista (Fysioline Venture Oy 2025). Itäisellä tontilla voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttö (toimistorakennusten korttelialue) ei ole toteutunut. Länsiväylän vartta Niittikummun puolella on kehitetty asumiseen Niittykallion ja Niittysillankorvan kaavahankkeiden myötä, mitä kehitystä Malmiportin kaavahanke seuraisi.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Olemassa oleva 2–4-kerroksinen rakennus korttelissa 15063 puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi rakennusta, jotka ovat kaksikerroksinen rivitalo ja portaittain kohti Länsiväylää nouseva neljä-seitsemänkerroksinen kerrostalo. Itäiselle, rakentamattomalle tontille rakennetaan enintään seitsemänkerroksinen rakennus tontin itäosaan, ja länsireunaan enintään 2-kerroksinen liikerakennus. Maisema muuttuu paikallisesti erityisesti alueen kaakkoisosassa.

Rakennukset sijoittuvat Niittymaan kokonaisuudessa korkeusasemaltaan matalalle. Asuinrakennukset ovat kerrosluvuiltaan pääosin korkeammat kuin ympäröivällä alueella. Niittymäentien varteen osoitettava kaksikerroksinen rivitalo pehmentää muuten kerrostaloista koostuvan korttelin maisemallisia vaikutuksia suhteessa ympäristöönsä. Maisema muuttuu alueella suljetummaksi uuden rakentamisen myötä sekä asuinalueelta että Länsiväylän suunnasta. Uusi rakentaminen rajaa ja suojaa asuin-alueita vilkkaasti liikennöidystä Länsiväylästä. Mäenpäänkujalta näkyvä maisema etelään muuttuu etenkin, kun itäisen tontin Länsiväylän suuntainen, seitsemänkerroksinen asuinrakennus muodostaa kujan suuntaisen näkymän päätteen. Kaavan mahdollistamat rakennukset muodostavat Niittymaan asuinalueen etelälaitaan reunan.

Suvikummunreunasta ja Länsiväylän laidan myötäisesti saavuttaessa uudet rakennukset itäisellä tontilla muuttavat maisemaa merkittävästi. Vaikutelma Länsiväylän suunnasta on muurimainen, mutta avoimempi asuinalueiden ja puiston suunnista. Länsiväylän suunnasta rakennuksella on samanlaisia arkkitehtonisia piirteitä kuin muilla lähellä sijaitsevilla Länsiväylän varren uusilla kaavakohteilla, ja jatkaa näin ollen hyvin olemassa olevaa ja tulevaa rakennetta.

Läntisen korttelialueen itä-, länsi- ja pohjoispuolella (korttelialueella) sijaitsee nykyisellään puurivit, jotka luultavasti häviävät rakentamisen yhteydessä. Kaava ohjaa korvaamaan nämä puut uusilla.

Purettavalla rakennuksella ei ole erityisiä arkkitehtonisia tai paikallishistoriallisia arvoja, vaikka heijastaakin hienosti aikakautensa toimistorakentamista. Toimistorakennuksen muuntamista asunnoiksi on tutkittu. Konversio edellyttäisi välipohjien, väliseinien ja julkisivujen purkamista ja uudelleenrakentamista, ja rakennuksen runkomitat eivät taivu asumiseen. Pysäköintitilat, hissit porrashuoneet eivät nekään täytä asuminen vaatimuksia.

## **5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Alueella ei ole riittäviä edellytyksiä mittavan liikerakennus- ja toimistokannan elinvoimaisuuteen. Läntisellä korttelialueella sijaitseva toimistorakennus on vajaakäyttöinen, eikä sillä ole todellisia edellytyksiä toimia taloudellisesti kannattavalla tasolla. Kaava-alueella voimassa olevat kaavat osoittavat alueelle ainoastaan liiketoimintaa. Itäistä tonttia ei ole kehitetty ollenkaan kaavan mukaisesti, vaan on luonnontilassa. Kaavaehdotus osoittaa alueelle huomattavasti nykyistä vähäisempää liiketilaa. Tyhjillään olevat tai vajaakäyttöiset tilat alueella eivät palvele elinkeinoelämää eivätkä alueen asukkaita. Nykyisen maankäytön kehittäminen kaava-alueella tukee alueen elinvoimaisuutta uuden asuintuotannon kautta ja mahdollistamalla alueella toimivan yritystoiminnan kehittämisen.

## **5.7 Muut merkittävät vaikutukset**

Kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä tulee tutkitavaksi putkitukset uuden pysäköintialueen länsireunalla. Nyt siinä on avo-oja, joka poistuu autopaikkojen myötä ja joka todennäköisesti korvataan hulevesiputkella.

# **6 Asemakaavan toteutus**

## **6.1 Rakentamisaikataulu**

Rakentaminen on mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen.

## **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Kaavamääräysten lisäksi kaavaa varten tehty korttelisuunnitelma sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimivat ohjeina jatkosuunnittelulle.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

## **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

# **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

## **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Aloitus- ja valmisteluvaiheessa kaava-alueelle suunniteltiin 4–6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Niittymäentie 9:ssä sijaitsevalle läntiselle korttelialueelle tulisi 75 % omistusasumista ja 25 % vuokra-asumista. Suunnitelman laajuus oli yhteensä noin 10 000 kerrosneliömetriä. Korttelin etelälaitaan sijoittuisi kaksikerroksinen pysäköintilaitos.

Malmiportin itäisen korttelialueen osalta hankkeen suuruus oli yhteensä noin 4 600 kerrosneliömetriä. Korttelialueen asuinkerrostalo oli suunniteltu omistusasunnoiksi. Korttelin lounaisosaan sijoittuisi suunnitelmassa kolmikerroksinen pysäköinti- ja liiketilarakennus kuntosaleineen.

Asemakaavan muutoksesta laadittiin viitesuunnitelma, jota tarkennettaisiin suunnittelun edetessä. Asemakaavakarttaa ei tässä vaiheessa laadittu.



Kuva 23 Valmisteluvaiheen havainnekuva kaava-alueesta. Kuva: L Arkkitehdit 2021.

### 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 13.12.2021–13.1.2022.

### 7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta jätettiin kuusi mielipidettä. Mielipiteissä otettiin kantaa rakentamisen tyyliin ja määrään, asuntojakaumiin, alueen luonteen muuttumiseen mm. puuston vähenemisen ja maiseman muuttumisen myötä, liikenteen sujuvuuden huonontumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa, yleisten pysäköintipaikkojen tarpeeseen sekä julkisten palveluiden riittävyteen. Suurin osa mielipiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

Mielipiteissä otettiin kantaa liikenneturvallisuuden vaarantumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa. Liikenteen toimivuuden takaamiseksi kadunvarsipysäköintipaikat Niittymäentien varressa poistetaan ja uusi yleinen pysäköintipaikka perustetaan Malmiportin pohjoispäähän.

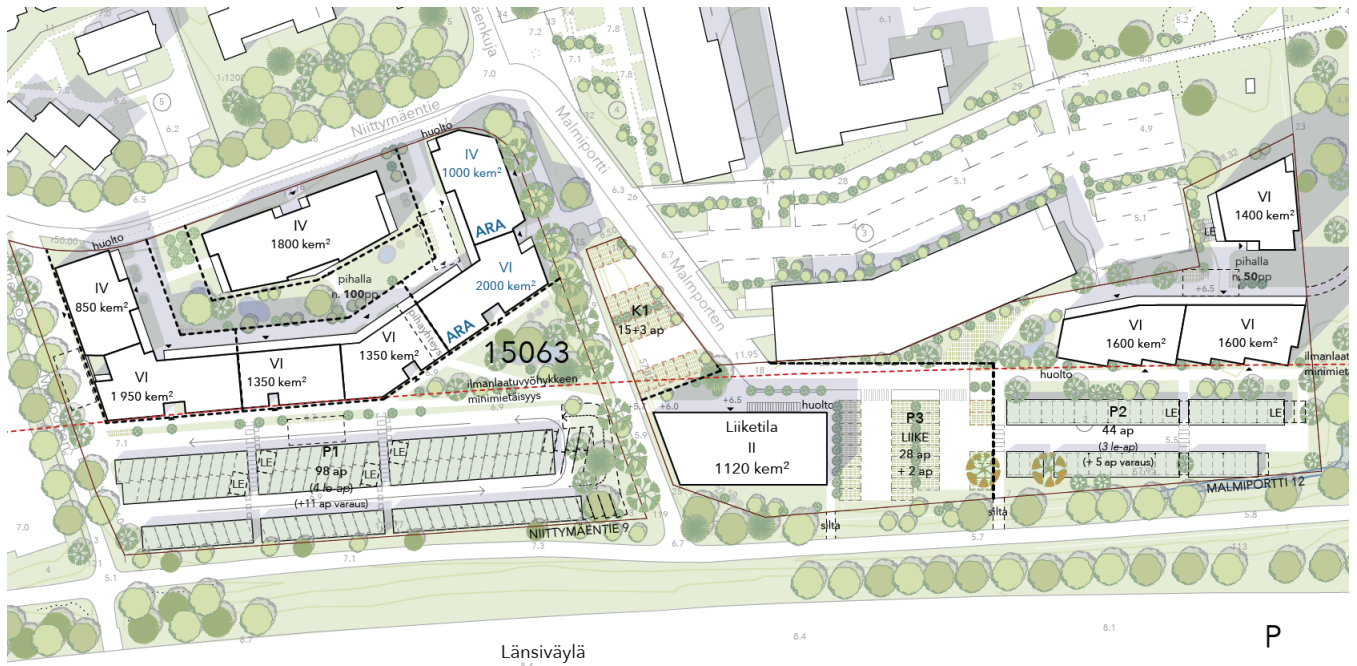
Rakennusten korkeuteen otettiin palautteessa kantaa. Rakentamisen korkeutta ja julkisivuja on tutkittu suhteessa ympäröiviin asuinrakennuksiin sekä tehty varjotutkimat, jotka ovat osa korttelisuunnitelmaa. Asuinrakennusten korkeudet ovat kaavaehdotuksessa samat kuin valmisteluaineistossa, mutta liikerakennuksen kerrosluku on laskettu kolmesta kahteen. Läntiseen kortteliin ei kaavaehdotuksessa osoiteta ollenkaan pysäköintitaloa, vaan pysäköinti on koko kaava-alueella maantasossa pysäköintikatoksissa.

## **7.2 Kaavan ehdotusvaihe**

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.2.2023 (§ 13). Asia palautettiin valmisteluun seuraavin evästyksin: suunnitelmaan tulee hakea väljyyttä asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä, tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävydestä sekä selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.

Palautuksen jälkeen valmistelussa on vähennetty rakennusoikeutta kummallakin korttelialueella. Läntisellä korttelialueella Niittymäentien varressa sijainnut nelikerroksinen kerrostalo on korvattu kaksikerroksisella rivitalolla, joka on aiemmassa ehdotuksessa olleeseen kerrostaloon nähden rungoltaan kapeampi ja itä-länsisuunnassa hieman kerrostaloa pidempi. Toiminnallinen, oleskeluun, leikkiin ja istutuksille ja hulevesien käsittelemiseen hyödynnettävä piha-alue lisääntyy päivitetyssä viitesuunnitelmassa. Läntisellä korttelialueella on 1 000 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin aiemmassa ehdotusvaiheen viitesuunnitelmassa.

Itäisellä korttelialueella pistetalo on poistettu suunnitelmasta ja lamellin itäpäätä jatkettu vähän kohti pohjoista. Oleskelu- ja leikkipiha on suurempi ja sijaitsee avarammalla ja valoisaammalla paikalla tontin koillisnurkassa. Rakennusoikeutta on vähennetty 750 k-m<sup>2</sup>:llä.



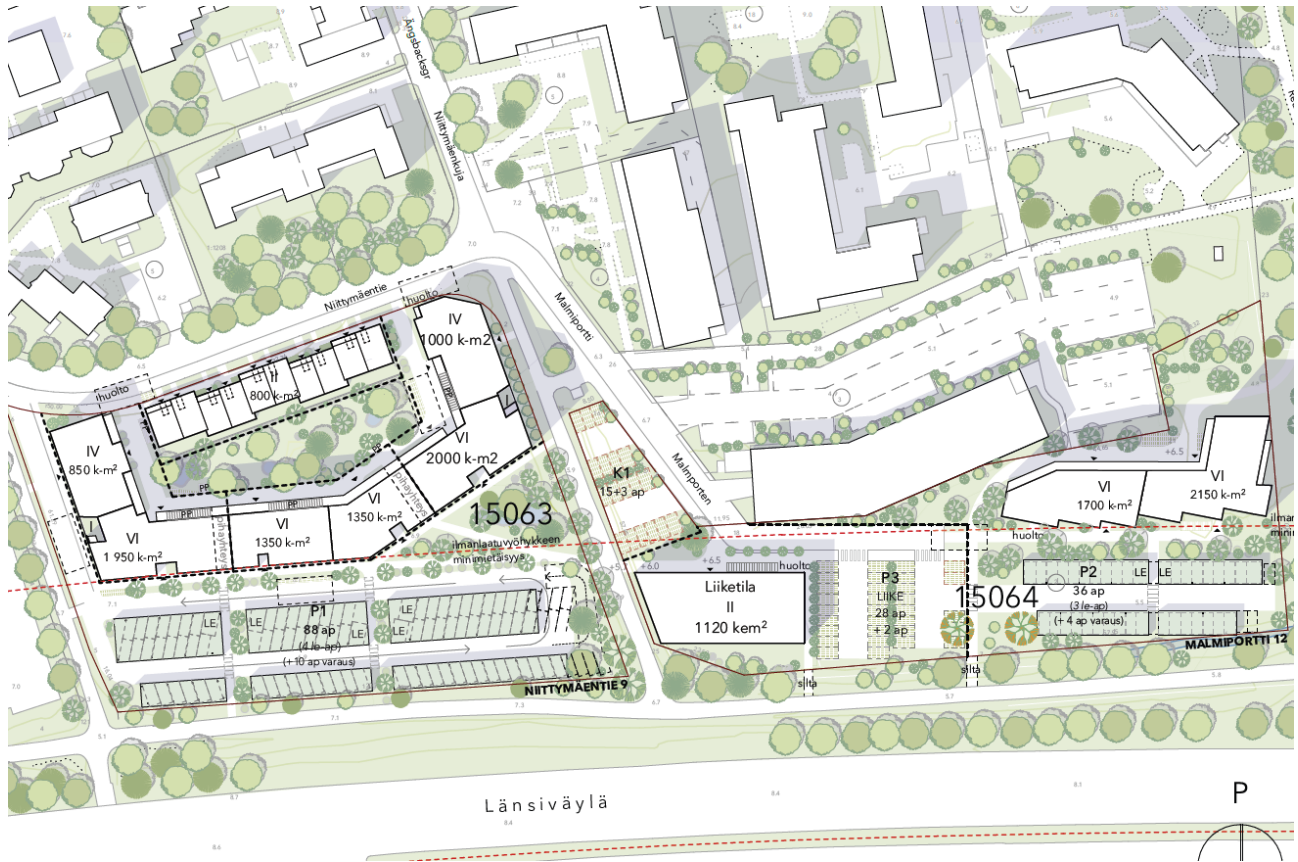
Kuva 24 Aiemman kaavaehdotuksen viitesuunnitelma. L Arkkitehdit 2022.

Melusuojausta ei voida alueella parantaa kovinkaan yksinkertaisesti. Ulko-oleskelu-alueet voidaan suojata rakennuksilla, mutta rakennuksia siirtämällä julkisivuihin kohdistuva melu ei juurikaan vähenisi, mutta melulta suojatut pihatilat vähenisivät huomattavasti. Julkisivuun kohdistuvan melun vuoksi asuntojen tulee avautua myös sisäpihan puolelle.

Rakennusten ja Länsiväylän välinen alue jää joka tapauksessa melulta suojaamatta eikä sitä voida käyttää oleskeluun. Pysäköintiä ja liikekiinteistö sen sijaan voidaan sijoittaa melualueelle.

Rakennusoikeuden vähentämisen myötä myös autopaikkoja tarvitaan vähemmän ja pihalle on enemmän tilaa. Lisääntynyt väljyys näkyy suunnitelmassa myös pysäköintipihojen puolella lisääntyneinä puin ja pensain istutettavina alueenosina, jotka osaltaan vaikuttavat parantavat asuntojen näkymiä.

Nähtävillä olleessa suunnitelmassa läntisessä korttelissa kadun varressa ollut kerrostalo korvattiin rivitalolla ja itäisen korttelin pistetalo ja lamellitalo ikään kuin yhdistettiin L:n muotoiseksi rakennukseksi (kuva alla).



Kuva 25 Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen havainnekuva. L Arkkitehdit 2023.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin edelleen tarvittavia muutoksia suunnitelmaan. Korttelien massoitteita muutettiin, jotta suunnitelmassa ei olisi asuntoja, jotka eivät avautuneet sisäpihan puolelle, kuten kaava edellyttäisi.

L:n muotoisesta rakennuksesta idässä luovuttiin. Suorassa, Länsiväylän suuntaisessa rakennuksessa kaikki asunnot saadaan avautumaan sisäpihalle. Lisäksi oleskelupiha on suurempi kuin versioissa, joissa rakennuksen länsipäästä ulottuu siipi kohti pohjoista.

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana 26.6.—8.8.2023 saatiin viisi muistutusta, viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa. Reilusti kaavan nähtävilläolon jälkeen saatiin yksi muistutus lisää, joka on myös huomioitu kaavan vastineissa. Kaavasta oli mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa tapahtumatila Kuplassa järjestetyssä Tapiolan seudun asukasillassa 30.5.2024.

Muistutusten keskeinen sisältö koski rakentamisen määrää ja korkeutta, uusien rakennusten ulkonäköä, pysäköintialueiden perustamista viheralueiden päälle, puuston vähenemistä, liikennettä, melua ja rakentamisen aikaisia järjestelyjä.

Lausunnoissa ja kannanotoissa otettiin kantaa hulevesiin, meluun, kulttuuriympäristöön, ilmastovaikutuksiin, ilmanlaatuun, luontoarvoihin, julkiseen liikenteeseen ja vesi- ja jätehuoltoon.

Muistutusten, lausuntojen ja kannanottojen sisältöön tehtiin muutoksia ja tarkennuksia niin kaavakarttaan, selostukseen kuin selvityksiin. Näihin voi tutustua tarkemmin vastineraporteissa.

### **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Kaavan hyväksymisvaiheessa asuntopohjat suunniteltiin uudelleen niin, että kaikki asunnot avautuvat myös sellaiselle julkisivulle, jolle ei ole annettu äänitasoerovaatimusta. Tätä myöten rakennusaloja muutettiin kummassakin korttelissa.

Kummassakin korttelissa suurinta kerroslukua on nostettu kuudesta seitsemään. Rakennusoikeus nousee 430 k-m<sup>2</sup>:llä. Rakennuksia porrastetaan erikorkuisilla rakennuksenosilla sekä koko rakennuksen korkuisilla sisäänvedoilla. Itäisessä korttelissa rakennusala on muutettu L:n muotoisesta suoraksi. Piha-alueet ovat ehdotusvaiheen suunnitelmaa suurempia. Muistutuksissa esiin nostetut Niittymäen varren puut on merkitty korvattaviksi uusilla. Hulevesialueet on osoitettu omalla merkinnällään. Kaavaan on lisätty ohjaavat rakennusalat pyörävarastoille. Lisäksi kaavamääräyksiä on päivitetty laajalti: hulevesi- ja viherkerroinmääräyksiä, julkisivuja koskevia määräyksiä, yhteisjärjestelyjä ja rakentamisen tapaa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Autokatokset tulee toteuttaa tiilisten sijaan puisilla julkisivuilla. Malmiportti on pihakadun sijaan osoitettu hidaskaduksi. Selvityksiä on tarkennettu, erityisesti hulevesiselvitystä, ja lisätty selvitys olemassa olevan rakennushistoriasta ja säilyttämismahdollisuuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavan muutosehdotuksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi 12.3.2025.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

### **7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Hannu Välikoski, Fysioline Venture Oy
- Pasi Heikkonen, Fysioline Venture Oy
- Pekka Minkkinen, Fysioline Venture Oy
- Jukka Aaltonen, Fysioline Venture Oy
- Juha Kotikangas, Invalidiliitto Ry
- Teemu Immonen, L Arkkitehdit

- Anniina Jokinen, L Arkkitehdit
- Jarmo Kokkola, L Arkkitehdit
- Juho Kuovi, L Arkkitehdit
- Mira Sandström, L Arkkitehdit
- Anni Järvitalo, Nomaji Maisema-arkkitehdit
- Minna-Maija Sillanpää, Nomaji Maisema-arkkitehdit
- Juha-Pekka Saarelainen, Watec
- Lauri Harilainen, Watec
- Juho Kero, WSP Finland Oy
- Oscar Gustafsson, WSP Finland Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Aino Kuusimäki, arkkitehti
- Marno Hanttu, liikennesuunnittelija
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti
- Markku Hyvärinen, vastaava suunnitteluavustaja
- Mikko Malmström, arkkitehti
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti

## 7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus

| Päivämäärä           | Taho | Tapahtuma                                                                                           |
|----------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.—12.11.2021       |      | Kaavoitushakemukset saapuivat                                                                       |
| 29.11.2021           | ksj  | OAS ja valmisteluaineisto nähtäville                                                                |
| 13.12.2021–13.1.2022 |      | Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)                                                            |
| 7.6.2023             | ksl  | Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ehdotuksen nähtäville                                        |
| 26.6.-8.8.2023       |      | Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)                                                                  |
| 12.3.2025            | ksl  | Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavan muutosehdotuksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Aino Kuusimäki*

Aino Kuusimäki

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja